

УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений МКД,

Протокол № 1 от 17. 08. 2018 г.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

**многоквартирным домом между Управляющей организацией и собственником/нанимателем
помещений МКД**

г.о. Электросталь, М.О.

«17» 08 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Уютный Дом Электросталь»,
ОГРН 1165050055510, ИНН 5050128446, КПП 505001001; Юридический адрес 141101, Московская
область, г. Щелково, улица Заводская, дом 9, помещение № 17, действующее от своего имени и в
интересах собственника/нанимателя, за счет средств собственника/нанимателя, именуемое в
дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Найда Сергея Ивановича,
действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственник (-и)/ наниматель квартиры (комнаты, помещения) № 16,
общей площадью 66,9 м². дома № 6 улица Восточная, города Электросталь:

1. Можсева Ерина Влачимировна
2. Можсева Ольга Александровна
3. Белохонь Татьяна Александровна
4. Белохонь Григорий Александрович

(Ф.И.О. собственника (-ов)/нанимателей

именуемый (-мые) в дальнейшем собственник(-ки)/наниматель (-и), с другой стороны, совместно
именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о
нижеизложенном:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения услуги по управлению многоквартирным
домом, расположенным по адресу: Московская область, городской округ Электросталь, **улица
Восточная дом 6** (далее по тексту МКД), надлежащего содержания и ремонта общего имущества, а
также обеспечения собственников/нанимателей помещений в таком доме и пользующихся
помещениями в этом доме лиц коммунальными услугами, осуществления иной направленной на
достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
Условия о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с
учетом степени благоустройства многоквартирного дома указаны в настоящем Договоре. При этом
Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключается отдельно
каждым собственником/нанимателем помещения в многоквартирном доме от своего имени с
ресурсоснабжающими организациями, в порядке, установленном ЖК РФ (Основание: решение
общего собрания собственников помещений от «17» 08 2018г).

Соответственно, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения,
электроснабжения, газоснабжения, отопления (договор, содержащий положения о предоставлении
коммунальных услуг и услуг, относящихся к общедомовым нуждам) заключаются отдельно
каждым собственником/нанимателем помещения в многоквартирном доме от своего имени с
соответствующими ресурсоснабжающими организациями, а так же в ресурсоснабжающие
организации напрямую поступает оплата коммунальных ресурсов в целях содержания общего
имущества в МКД.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания
собственников многоквартирного дома от «17» 08 2018 г. Протокол № 1.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников/нанимателей
помещений в МКД.

Собственники помещений в многоквартирном доме, действуя от своего имени и за счет
собственных средств, заключают Договор управления с исполнителем в лице Управляющей
организации.

1.4. Информация о всех собственниках помещений в МКД составляется УО на дату заключения Договора по форме, приведенной в приложении № 1 к Договору (Реестр собственников помещений).

Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т.ч. нанимателей, и т.д.) осуществляется УО путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться Федеральными законами, Постановлениями, Кодексами, Правилами, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами (Приложение №2).

1.5.1. Правила пользования жилыми помещениями распространяются на всех проживающих в МКД (собственник, родственники, наниматель, служащие, гости или приглашенные) (Приложение №3).

1.6. Расчетным периодом по условиям настоящего Договора Стороны признают один календарный месяц.

1.7. Понятия и сокращения, используемые в настоящем Договоре, означают следующее:

«исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

«капитальный ремонт» – установленный Жилищным кодексом РФ перечень услуг и работ по ремонту общего имущества в доме, оказание и выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Московской области

«коммунальные услуги» - холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, отопление, газо- и электроснабжение;

«МКД» – «многоквартирный дом» – имущественный комплекс, включающий в себя жилые и нежилые помещения, инженерные сети и территорию, а также имущественные права с ними связанные.

«наниматель» - совершенолетний гражданин, нанимающий сам или совместно с членами своей семьи по договору найма жилое помещение в пользование за плату.

«нежилое помещение в многоквартирном доме» - помещение в многоквартирном доме, которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц;

«общее имущество» – имущество в доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе помещения в доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства (Приложение №4).

«ОДН» - «общедомовые нужды» - разница между показаниями общедомовых приборов учета ресурсов и фактически потребленными собственниками коммунальными ресурсами по электро- и водоснабжению, учтенными по индивидуальным приборам учета или рассчитанными на основании нормативов потребления;

«оператор по приему платежей» - юридическое лицо, за исключением кредитной организации, заключившее договор об осуществлении деятельности по приему платежей физических лиц с Управляющей организацией, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

«потребитель», «пользователь» - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

«РСО» - «ресурсоснабжающая организация» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

«собственник» - физическое или юридическое лицо, которое получило объект недвижимости в результате приватизации, покупки, дарения или мены.

«степень благоустройства многоквартирного дома» - качественная характеристика МКД, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (Приложение №4);

«ТБО» - твёрдые бытовые отходы;

«текущий ремонт» – комплекс организационно-технических мероприятий с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к общему имуществу МКД.

«уполномоченное лицо» - лицо, наделенное решением общего собрания собственников помещений официальными полномочиями для взаимодействия с УО, в т.ч. совет дома.

«УО» – «управляющая организация»- юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов на основе возмездного договора с собственниками.

1.8. Иная, направленная на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность заключается в обеспечении УО выполнения для собственников и потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

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

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

в) ремонт и обслуживание сантехнического оборудования и внутриквартирных сетей горячего и холодного водоснабжения, а также водоотведения.

Иные работы, услуги по их видам, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам собственников и потребителей за отдельную плату, рассчитанную УО.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг собственники и потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в УО. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении, соответствующие собственники и потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам УО или её представителю.

1.9. Отнесение работ, услуг, не поименованных в п. 1.8, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

1.10. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД избирают уполномоченные лица: совет дома и председателя совета дома.

2. Цель и Предмет Договора.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

2.1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (Приложение №2) и должно обеспечивать:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами, установленными Правительством РФ.

2.2. По настоящему Договору собственник поручает, а УО принимает на себя обязательства в период срока действия Договора совершать от своего имени и в интересах собственника, за счет средств собственника, все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а при отсутствии прямых договоров собственников с РСО предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Требования к пользователям (собственникам, нанимателям, арендаторам) помещений в МКД по соблюдению правил пользования помещениями, обеспечивающим исполнение условий Договора, приведены в «Правилах проживания в МКД» (Приложении № 3).

2.4. Состав общего имущества МКД определен в Приложении № 4.

2.5. Основные характеристики многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, состав общего имущества МКД и его техническое состояние на момент заключения Договора приведены в Приложении №5.

2.6. Перечень обязательных услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД приведен в Приложении № 6.

2.7. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения приведен в Приложении №7.

2.8. 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 Договоре.

2.9. Необходимость выполнения работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества в МКД определяется общим собранием собственников жилых помещений МКД и может быть установлена в течение срока действия Договора.

2.9.1. Общее собрание собственников жилых помещений МКД по представлению УО определяет: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общую стоимость работ по проведению капитального ремонта; срок начала и окончания работ по проведению капитального ремонта; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов; прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

2.9.2 Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.10. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в МКД. В целях выполнения условий настоящего Договора УО вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом МКД. По коммунальным (электро, газо, водоснабжения и водоотведения) и слаботочным сетям (телефидение, телефон, интернет), относящимся к общему имуществу дома, договора должны содержать акты о границах ответственности (Приложение 7).

2.12. Перечень работ, услуг (Приложение №6) предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые УО не могла разумно предвидеть при заключении Договора, и, необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам УО уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ УО может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

2.13. УО ведёт поквартирный учёт собственников помещений (а также членов семьи собственников, нанимателей и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещений) в МКД, обеспечивает приём и передачу в органы регистрационного учёта документов для регистрации или снятия с неё граждан РФ по месту их пребывания или жительства.

3. Условия предоставления коммунальных услуг.

3.1. Условиями предоставления коммунальных услуг потребителю в многоквартирном доме являются следующие:

3.1.1. коммунальные услуги предоставляются потребителям начиная с установленного жилищным законодательством РФ момента, а именно:

- с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам;
- со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам;
- со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;

3.1.2. состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства МКД;

3.1.3. предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению- круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении;

3.1.4. предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

3.1.5. качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в приложении № 7 к настоящему Договору;

3.1.6. техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

3.2. Потребителю могут быть предоставлены следующие виды коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение - снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в МКД, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме;

б) горячее водоснабжение - снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в МКД;

в) водоотведение - отвод бытовых стоков из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в МКД;

г) электроснабжение - снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилые и нежилые помещения в МКД, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в МКД;

е) отопление (тепловая энергия) - подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилых и нежилых помещениях в МКД, в помещениях, входящих в состав общего имущества в МКД, температуры воздуха, указанной в Приложении к настоящему Договору.

д) газоснабжение - обеспечение природным газом внутриквартирного газового оборудования через внутридомовой газопровод.

3.3. Исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом.

3.4. Предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется на основании возмездного договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, из числа договоров, указанных в пунктах 3.5. и 3.6. настоящего Договора.

3.5. Условия предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме определяются:

а) в договоре управления МКД, заключаемом собственниками помещений в МКД с УО, выбранной в установленном жилищным законодательством РФ порядке для управления МКД.

б) в договоре, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом РСО с собственниками жилых помещений в МКД.

3.6. Условия предоставления коммунальных услуг нанимателю жилого помещения определяются в

договоре найма.

3.7. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается:

-УО при условии заключения с РСО договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и надлежащего исполнения таких договоров;

-РСО, при условии принятия решения (общим собранием собственников МКД) о заключении собственниками помещений в МКД, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг) с РСО.

3.8. В случае если жилое помещение собственника/нанимателя не оборудовано индивидуальными приборами учета ресурсов, а УО располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания:

3.8.1. УО вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.

3.8.1.1. Указанный акт подписывается представителем УО и собственником/нанимателем, а в случае отказа собственника/нанимателя от подписания акта - представителем УО и не менее чем 2-мя собственниками (нанимателями). В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих граждан.

3.8.1.2. В случае если собственник (нанимателю) отказывается подписывать акт или собственник (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Представитель УО передаёт 1 экземпляр акта собственнику (нанимателю).

3.8.1.3. Указанный акт в течение 3-х дней со дня его составления направляется УО в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.8.2. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим гражданам, рассчитывается УО пропорционально количеству прожитых такими гражданами дней и оплачивается собственником (нанимателем). Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим гражданам, прекращается со дня, следующего за днем:

а) ввода в эксплуатацию индивидуального прибора учета холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие граждане;

б) окончания срока проживания таких граждан в жилом помещении, который указан в заявлении собственника (постоянно проживающими нанимателями) о пользовании жилым помещением временно проживающими гражданами, но не ранее даты получения такого заявления Управляющей организацией.

3.8.3. УО /РСО вправе обратиться в суд с исковым заявлением о взыскании с собственника (нанимателя, арендатора) реального ущерба.

4. Обязанности Сторон.

4.1. Обязанности Сторон:

4.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности (Приложение № 2).

4.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях МКД.

4.2. Обязанности Управляющей организации:

4.2.1 Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем

в соответствии с целями, указанными в п.2.1. Договора, в соответствии с требованиями действующих правовых актов

4.2.2. Обеспечивать:

- поставку коммунальных ресурсов, в том числе на общедомовые нужды, круглосуточно с предоставлением потребителям (собственникам и пользователям) коммунальных услуг надлежащего качества;
- обслуживание внутренних инженерных сетей многоквартирного дома;
- проведение плановых (общих, частичных) и внеплановых осмотров общего имущества в МКД в соответствии с периодичностью, установленной ГОСТом и Правилами.
- оказание услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;
- оказание дополнительных работ и услуг, в том числе по заявкам собственников и пользователей;

4.2.3. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств обслуживающими, РСО и прочими организациями.

4.2.3.1. Подготавливать и представлять собственнику предложения:

- а) о необходимости проведения капитального и текущего ремонта МКД;
- б) о перечне, стоимости и сроках проведения работ по текущему ремонту;
- б) другие предложения, необходимые для осуществления деятельности УО в интересах собственника/нанимателя, в рамках исполнения настоящего договора.

4.2.3.2. Выступать истцом и ответчиком при возникновении неурегулированных разногласий по договорам с третьими лицами и др., взысканию причинённых убытков и иных платежей в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. Представлять интересы собственников, связанные с управлением МКД, в государственных и других организациях.

4.2.5. Обеспечивать собственников и пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации на информационном стенде во дворе, в подъезде жилого дома и в офисе управляющей организации.

4.2.6. Хранить и своевременно актуализировать техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, финансово-хозяйственную документацию и расчётные документы вести расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора. По требованию собственника помещений МКД знакомить его с содержанием указанных документов.

4.2.6.1. Вести учёт договоров, заключенных Собственниками с РСО (газ, отопление, холодное и горячее водоснабжение) и организациями, обслуживающими внутриквартирное газовое оборудование.

4.2.6.2. Вести учёт расходов коммунальных ресурсов:

4.2.6.2.1. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение срока действия Договора.

4.2.6.2.2. Принимать от собственника (нанимателя, арендатора) помещения, показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, Интернет и др.), заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях.

4.2.6.3. Вести учёт сроков действия (проверок) установленных общедомовых и внутриквартирных приборов расхода коммунальных ресурсов.

4.2.7. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения собственников.

4.2.8. Организовать и вести в установленное графиком время прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления МКД.

4.2.8.1. Вести учет и осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и пользователей помещений, принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

4.2.8.2. На основании заявки собственника, нанимателя или пользователя помещения направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу или имуществу (помещению) собственника (нанимателя, потребителя), а также актов, предусмотренных п.5.2 настоящего Договора.

4.2.9. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги. В установленные российским законодательством сроки информировать собственников, нанимателей и пользователей жилых/нежилых помещений об изменении тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги путем размещения информации на информационных стенах во дворе и в подъезде жилого дома, и в офисе управляющей организации.

4.2.10. Обеспечить выставление платежного документа (квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг и капитального ремонта в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем передачи его через почтовый ящик собственника.

4.2.11. Вести регистрационный учет собственников и пользователей по месту жительства и месту пребывания, с соблюдением требований российского законодательства по защите персональных данных собственников (пользователей) помещений. Выдавать справки и выписки установленного образца собственникам, нанимателям, а также пользователям, зарегистрированным по данному адресу или бывших ранее зарегистрированными по данному адресу, на основании запроса и документа, удостоверяющего личность, в установленное графиком приема населения время.

4.2.12. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, только для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.13. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающегося Управляющей организации в соответствии с решением собственников, может быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору.

4.2.14. Ежеквартально (не позднее 20-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом) представлять собственникам помещений отчет об исполнении обязанностей по настоящему договору, отчет за год не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, а также размещать указанный отчет на информационных стенах МКД и сайте управляющей компании.

4.2.15. Предоставлять собственникам информацию о деятельности УО в соответствии со стандартом раскрытия информации об управляющих организациях, установленным Правительством РФ.

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

4.2.17. Предоставлять иные услуги (телефидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и. т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в МКД, в порядке, регламентируемом п.1.9. настоящего Договора.

4.2.18. Информировать собственников помещений МКД 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 стенах дома, в случае личного обращения – немедленно.

4.2.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями Договора и требованиями действующего законодательства РФ.

4.2.20. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с собственником время доступа в это помещение с указанием предполагаемой даты и времени

проведения работ, вида работ, должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.2.21. Своевременно подготавливать общее имущество МКД, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в сезонных условиях.

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

4.2.23. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому (протоколов общих собраний, решений и пр.). Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной УО либо ТСЖ. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества в многоквартирном доме. В случае отсутствия у УО одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД, иных документов, связанных с управлением МКД, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые были переданы ей в установленном порядке, УО обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, устанавливающего необходимость передачи такой документации, принять меры к восстановлению таких документов

4.2.24. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по Договору обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ данными подрядными организациями.

4.2.25. Осуществлять раскрытие информации согласно Постановлениям Правительства, Приказу Минстроя РФ, а также путем и способами, определенными общим собранием собственников помещений МКД.

4.3. Собственник(-и)/наниматель(и) обязуется(-ются):

4.3.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ, а также иными нормативно-правовыми актами.

4.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в части, не противоречащей действующему законодательству.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные и другие требования, изложенные в «Правилах проживания в МКД» (Приложение №3):

4.3.4. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, а также иные обязательные платежи и взносы, предусмотренные решениями общего собрания, в том числе указанные в п.4.2.17 и 5.1.13 настоящего Договора.

5. Права Сторон.

5.1. Управляющая организация имеет право:

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

5.1.1.1. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию МКД, а также работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД на основании соответствующих программ и планов, согласованных в установленном законом порядке.

5.1.1.2. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, в том числе договор на организацию начислений платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги.

5.1.2. Требовать от собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме и в соответствии с выставленными счетами. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать в судебном порядке с собственника (нанимателя, арендатора) сумму

неплатежей (задолженности) и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой жилищно-коммунальных услуг.

5.1.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей и холодной воды, электричества, газа) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственника/нанимателя в случае:

- а) неполной оплаты коммунальных услуг;
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу МКД;
- в) выявления факта самовольного подключения собственника/нанимателя к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем за техническое состояние, которых, отвечает собственник.

5.1.5. Требовать от собственника (нанимателя, арендатора) возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МКД.

5.1.6. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в МКД, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

5.1.7. По решению общего собрания собственников помещений в МКД сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, предоставлять услуги по предоставлению места для размещения реклам.

Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений и от размещения реклам на ремонт и обслуживание МКД, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД.

5.1.8. Готовить в соответствии с условиями Договора к окончанию года предложения общему собранию по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. В случае непринятия на общем собрании решения об изменении размера платы за жилое помещение, УО в одностороннем порядке имеет право изменить (увеличить) стоимость своих услуг, но не более чем в размере, установленном предельными максимальными индексами изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги на территории Московской области, утвержденных соответствующим распоряжением Министерства экономики Московской области (актами органов местного самоуправления).

5.1.9. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников (нанимателей, арендаторов), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

5.1.10. Без предварительного уведомления собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, газо- и электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

5.1.11. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, а также представителей собственников МКД, уполномоченных на это общим собранием собственников жилья в МКД.

5.1.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (Приложение №6) (непредвиденные договором), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устраниением

последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем УО обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. При этом УО уменьшает объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД соразмерно стоимости оказанных непредвиденных договором работ и услуг. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стенах.

5.1.13. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

5.1.14. Использовать денежные средства, собранные от собственников по целевому назначению, только в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД.

5.1.15. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

5.1.16 Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД без права голоса.

5.1.17. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям УО.

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по Договору.

5.2.2. Пользоваться общим имуществом в МКД в соответствии с его назначением и своевременно получать качественные работы и услуги, установленные настоящим договором.

5.2.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, принятии решений по изменению плана работы.

5.2.4. Участвовать в технических осмотрах внутридомового оборудования, несущих конструкций дома, связанных с подготовкой дома к сезонной эксплуатации.

5.2.5. Участвовать в работе совета дома, комиссий и экспертных групп по проверке исполнения условий договора, выполнения работ и услуг.

5.2.6. Требовать от УО и уполномоченных лиц предоставления информации о выполнении услуг по договору, включая использование общего имущества третьими лицами

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

Контролировать качество предоставляемых УО услуг. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами.

5.2.8. Требовать от УО перерасчета платы за жилое/нежилое помещение в случаях и порядке, предусмотренных Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.2.9. Получать от УО сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления УО плательщику (штрафов, пеней).

5.2.10. Заверять копии доверенностей в УО в соответствии с положениями ГК РФ [2].

5.2.11. Получать в УО установленного образца справки и выписки (регистрационные учётные сведения о владельце помещения, составе семьи, наличии иждивенцев).

5.2.12. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, нанесённых УО общему имуществу МКД, зелёным насаждениям и элементам благоустройства, из-за ненадлежащего исполнения и/или неисполнения своих обязанностей и некачественного исполнения услуг.

5.2.13. Собственники вправе взаимодействовать с УО по вопросам исполнения настоящего договора

лично и через уполномоченных лиц (совет дома), определенных общим собранием собственников помещений..

5.2.14. Обращаться с жалобами, претензиями и другими заявлениями по поводу ненадлежащего исполнения УО условий договора в организации и органы местного самоуправления и в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда:

- генеральному директору УК ООО «Уютный Дом Электросталь» (г. Электросталь, улица Октябрьская, дом 15А);
- Роспотребнадзор (г. Электросталь, ул. Пушкина, 23);
- администрацию города (г. Электросталь, ул. Мира, 5);
- государственную жилищную инспекцию (ГЖИ) (г. Электросталь, ул. Корнеева, 6);
- прокуратуру (г. Электросталь, ул. Мира, д. 26а);
- полицию (г. Электросталь, ул. Пионерская, д.1);
- суд (г. Электросталь, ул. Журавleva, 11, корп.4).

5.2.15. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. Платежи по Договору. Порядок определения цены Договора.

6.1. Цена договора включает в себя плату за содержание и ремонт МКД (в т.ч. плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, организацию и содержание системы диспетчерского контроля, обеспечение диспетчерской связи, услуги МФЦ и МосОблЕИРЦ, работы по вывозу ТБО и по обеспечению требований пожарной безопасности), взнос на капитальный ремонт, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги.

6.2. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД, где собственниками помещения выбран способ управления – управление управляющей организацией определяется общим собранием собственников МКД с учетом предложений УО, а в случае отсутствия такого решения, размер платы принимается равным размеру платы для собственников/нанимателей жилых помещений, утвержденному органами местного самоуправления. Размер платы может изменяться не чаще, чем один раз в год и повышаться, но не более чем в размере, установленном предельными максимальными индексами изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги на территории Московской области, утвержденными соответствующим распоряжением Министерства экономики Московской области. Изменения тарифа в период действия договора служат основанием для изменения цены договора, не требуют его переоформления и доводятся до сведения собственника и пользователя через платежный документ и/или путем размещения объявлений на информационных стенах.

6.2. Ежемесячная плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату собственника помещений в МКД за содержание и ремонт общего имущества в МКД, в том числе плату за услуги и работы по п.6.1, и определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (тарифа), установленный на 1 кв. метр такой площади в месяц;
- плату за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Администрацией городского округа Электросталь Московской области в порядке, установленном Правительством РФ;
- плату за ОДН,

6.3. В выставляемом едином платежном документе указываются:

- номер лицевого счёта собственника (нанимателя) - расчетный счет, на который вносится плата,
- площадь помещения собственника/ нанимателя,
- количество проживающих (зарегистрированных) граждан,
- размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых помещений в МКД), в т.ч. плата за ОДН,
- взнос на капитальный ремонт,

- установленные тарифы на коммунальные услуги,
- объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов,
- объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий Договора,
- сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

Также указываются:

- суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг,
- размер предоставленных льгот, и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг,
- дата создания платежного документа,
- графы для занесения показаний квартирных приборов учета коммунальных услуг (ресурсов);
- банковские реквизиты поставщиков услуг,
- контактные адреса и телефоны служб ЖКХ города.

6.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится собственником (нанимателем, арендатором) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым УО, либо уполномоченным ей лицом, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

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

6.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и (или) не выполнения части работ в МКД, 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 МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае не выполнения работ (оказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть перерассчитана по итогам года при уведомлении собственника (нанимателя, арендатора).

6.7. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в УО в письменной форме или сделать это устно в течение 3 месяцев после выявления соответствующего нарушения условия Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с УО в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

6.8. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно условий настоящего Договора нанимателям (арендаторам), и, установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы установленный Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей компании стоимость отдельных работ и услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

6.9. 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 обстоятельств непреодолимой силы.

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

6.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, УО применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов регулирования тарифов.

6.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от УО платежные документы, с последующим перерасчетом.

6.13. Размер платы за текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД устанавливается общим собранием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с учетом предложений УО о сроках капитального и текущего ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов.

6.14. При принятии собственниками помещений решения о проведении дополнительных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, подлежит оплате собственниками и дополнительно включается в единый платежный документ на период выполнения таких работ.

6.15. С момента возникновения срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством.

Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится собственником и (или) потребителем УО/РСО по отдельно выставляемому ему платежному документу для оплаты пеней.

6.16. В случае неполной оплаты коммунальных услуг собственником (нанимателем, арендатором) УО/РСО вправе приостановить или ограничить предоставление собственнику (нанимателю, арендатору) одной или нескольких коммунальных услуг, направив собственнику (нанимателю, арендатору) предупреждение в письменной форме (путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения) о приостановке предоставления коммунальных услуг в случае непогашения образовавшейся задолженности в течение 20 дней со дня передачи предупреждения.

6.17. Услуги УО, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность перед УО и третьими лицами (другими собственниками и нанимателями, членами их семей) за:

- все последствия возникших по его вине аварийных и иных ситуаций в помещении собственника (нанимателя, арендатора);

- возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения и инженерных коммуникаций

- производство несанкционированных перепланировок, установок оборудования, требующих получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению помещения/ оборудования в прежнее состояние, если такие работы выполнялись УО;

- действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п.;

- ущерб, наступивший в следствие необеспечения допуска должностных лиц УО и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах газо-, электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре,

7.3. УО несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в МКД, в том числе элементам благоустройства и озеленения, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

7.4. УО/РСО не несет ответственности перед собственником (нанимателем, арендатором) за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это

связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования УО/РСО или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования РСО или какого-либо оборудования в помещении собственника (нанимателя, арендатора).

8. Порядок разрешения споров.

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

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником (нанимателем, арендатором) в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в УО.

Исполнителю работ/услуг можно предъявить претензию при обнаружении недостатков в работе или услуге, либо в ходе исполнения работ или услуг. Если недостатки не были обнаружены в момент передачи или их обнаружить было невозможно, то претензию предъявляют в течение гарантийного срока. Если же такой срок отсутствует – в пределах 2 лет со дня принятия работы или услуги. А в отношении недвижимого имущества такой срок составляет 5 лет (ст. 29 Закона «О защите прав потребителей»).

Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, УО не рассматривает.

8.4. На претензию, поданную в управляющую организацию, в соответствии с законом «О защите прав потребителей», УО должна дать ответ в течение 10 дней.

9. Порядок осуществления контроля деятельности Управляющей организации.

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

9.1.1. Перечень выполняемых УО работ и оказываемых услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №6) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников и включает:

- Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества;
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества;
- непредвиденные работы текущего и капитального характера.

9.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) в первый год действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора. График выполнения работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, на первый год действия Договора приведен в приложении N9 к Договору.

9.1.3. На каждый год действия Договора, начиная со второго, УО не позднее чем за месяц до окончания каждого года действия Договора составляет аналогичный приведенному в Приложении 6 Перечень работ, услуг с указанием их стоимости, и информации о размере платы. Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с уполномоченным лицом путем его подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом до начала каждого года действия Договора, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй - в месте хранения Договора, указанном в п. 11.1 Договора.

9.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, в т.ч. включение в Договор Перечня работ по капитальному ремонту общего имущества, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в дополнительных соглашениях к Договору.

9.1.5. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

9.2. Контроль деятельности УО в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником (нанимателем, арендатором) и/или уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- подписания Актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД;
- участия в технических осмотрах внутридомового оборудования, несущих конструкций дома, связанных с подготовкой дома к сезонной эксплуатации;
- получения от управляющей организации информации о перечне, стоимости, объеме и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в установленные российским законодательством и настоящим договором сроки;
- проверки объемов и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 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 п.п 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения управляющей организацией работ и услуг по Договору.

9.3. Оценка качества работы (рейтинг) УО осуществляется на основе следующих критериев:

- своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда МКД;
- осуществление УО мер по контролю качества и объема поставляемых жилищно-коммунальных услуг;
- снижение количества жалоб на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в МКД, уборки дворовой территории и мест общего пользования;
- уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей;
- своевременность и регулярность представляемых планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление МКД.

10. Срок действия Договора и порядок вступления в силу.

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и распространяет свое действие на правоотношения Сторон с момента получения УО права осуществлять деятельность по управлению МКД с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ, но не ранее даты возникновения обязанности у Собственника по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 153 ЖК РФ.

10.2. Настоящий Договор заключен на срок 1 год.

10.2. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая многоквартирными домами, выбранная на основании общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договора управления МКД или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

11. Условия, порядок изменения и расторжения Договора.

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе УО, о чем собственник должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения Договора в случае, если:

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

- Собственники помещений в МКД, на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его переоформлении, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения соответственно о выборе иного способа управления или иной УО, о чем УО должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения;

- систематического нарушения УО условий Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении № 2 к Договору.

11.1.2. По соглашению Сторон.

11.1.3. В судебном порядке.

11.1.4. В связи с окончанием срока Действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

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

11.1.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственником.

11.1.7. Расторжение договора не является основанием для собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

11.1.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ к Договору:

Приложение № 1. Реестр - Список собственников/ нанимателей жилого/нежилого помещения подавших заявление о управлении

Приложение № 2. Нормативные и правовые акты, регламентирующие деятельность по исполнению договора

Приложение № 3. Правила проживания в МКД

Приложение № 4. Состав общего имущества МКД.

Приложение № 5. Основные характеристики многоквартирного дома, состав общего имущества МКД и его техническое состояние

Приложение № 6. Перечень обязательных услуг/работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников и нанимателей (пользователей) помещений в МКД.

Приложение № 7. АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УО, РСО и собственником жилого помещения

Приложение № 8. Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг

Генеральный директор



Найдя С.И.

Собственник

Моисеев
Моисеев И.В.

Приложение № 2

к Договору управления МКД
между УО и собственником/нанимателем
помещений МКД

**НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ,
РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ИСПОЛНЕНИЮ ДОГОВОРА**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Федеральный Закон от 23 ноября 2010 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
4. Федеральный Закон от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей"
5. Федеральный закон "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака" от 23.02.2013 N 15-ФЗ
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 года № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов» (с изменениями и дополнениями)
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2014 № 988 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
14. Постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
15. Закон Московской области от 11 января 2008 года № 1/2008-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Московской области»
16. ГОСТ Р 56194-2014, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда
17. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года №882/пр. "Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"
18. ГОСТ Р 51870—2014 «Услуги профессиональной уборки – клининговые услуги»

Приложение № 3
к Договору управления МКД
между УО и собственником/нанимателем
помещений МКД
ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МКД по адресу: г.о. Электросталь, улица Восточная, дом 6

1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила проживания в МКД, разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительствами РФ и Московской области, другими нормативными актами.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

- 2.1. Правила проживания распространяются на всех проживающих в МКД (собственник, наниматель, родственники, арендатор, служащие, гости или приглашенные).
- 2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.
- 2.3. Жилые помещения в МКД используются исключительно для проживания.
- 2.4. Проживающие в МКД собственники (наниматели, арендаторы) не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности (найма, аренды), иначе, как в соответствии с действующим законодательством.
- 2.5. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.
- 2.6. Проживающие в МКД обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения.
- 2.7. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.
- 2.8. Проживающим в МКД ЗАПРЕЩАЕТСЯ:
 - хранить в помещениях МКД взрывчатые, токсичные и иные опасные вещества, и предметы;
 - загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п.;
 - выбрасывать мусор, чистить половики из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения МКД;
 - курить в местах общего пользования – лифтах, подъездах, на детских и спортивных площадках;
 - сбрасывать пепел и окурки при курении из окон, с балконов и лоджий;
 - загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;
 - использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора;
 - сливать в мусоропровод жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, выбрасывать предметы, не подлежащие утилизации с твердыми бытовыми отходами: аккумуляторы, батарейки, люминесцентные/рутутьсодержащие лампы и др.;
 - выливать в унитазы, раковины и ванны легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты;
 - наносить различные надписи и рисунки, расклеивать рекламные листовки на стены и двери в местах общего пользования.
 - сбрасывать в унитаз наполнитель для домашних животных, песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, засоряющие канализацию;

- пользоваться стальной проволокой при ликвидации засоров полиэтиленовых канализационных труб. Пластмассовые трубопроводы рекомендуется прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жёстким резиновым шлангом;
- 2.9. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона (лоджии) или на придомовой территории. Поливка растений на балконах и лоджиях должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.
- 2.10. Проживающие должны не допускать сбрасывания в канализационную систему мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 2.11. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
- 2.12. В соответствии с Законом «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» не допускается нарушение тишины и покоя граждан:
 - с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
 - с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;
 - с 13.00 до 15.00 часов ежедневно в отношении защищаемых объектов (квартиры и помещения общего пользования в МКД, придомовая территория, в том числе внутридворовые проезды, детские, спортивные, игровые площадки на территории МКД);
- 2.13. Не допускается выполнение в помещении работ или совершение других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- 2.14. К действиям, нарушающим тишину и покой граждан, относятся:
 - использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, на (в) объектах торговли, организации досуга, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
 - крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан;
 - применение пиротехнических средств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
 - проведение ремонтных работ, переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;
 - проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств, за исключением работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан либо функционирования объектов жизнеобеспечения населения; иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан.

3. Порядок проведения ремонта и переустройства помещений в МКД

- 3.1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением УО.
- 3.2. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.
- 3.3. 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.
- 3.4. Информировать УО о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения. Соблюдать порядок переустройства – перепланировки жилых помещений, установленный Положением о порядке оформления разрешения на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в МКД, утвержденным Постановлением Администрации городского округа Электросталь от 5 февраля 2010 г. N 65/2.
- 3.5. Запрещается производство работ:
 - без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;

- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;

- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов;
- связанных с переносом инженерных сетей;

3.6. Собственник (наниматель, арендатор) не имеет права:

- использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.7. Во время проведения ремонтных работ в помещении необходимо осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения собственника (нанимателя, арендатора).

3.8. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых в соответствии с тарифами.

3.9. Вывоз крупногабаритного и строительного мусора оплачивается собственником (нанимателем, арендатором) дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

4.1. В случае обнаружения собственником (нанимателем, арендатором) неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в **Единую дежурную диспетчерскую службу (ЕДДС) по телефону 8-800-500-98-75**.

4.2. Если неисправность оборудования или коммунальных сетей наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны собственника (нанимателя, арендатора), последний обязан оплатить ремонт оборудования или коммунальных сетей, который может быть осуществлен как УО/ПСО, так и самим проживающим по согласованию сторон.

4.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

4.3.1. Утечка воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;
- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом ЕДДС;
- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;
- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;
- не производить самостоятельно ремонтные работы.

4.4. Затопление помещения извне:

установить источник затопления:

- если это крыша – необходимо уведомить об этом ЕДДС и предохранить вещи от порчи;
- если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с УО.

4.5. Неисправность электросети:

- установить, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- уведомить ЕДДС;

4.6. Для исключения случаев аварийных ситуаций внутри жилого/нежилого помещения, а также причинение вреда общему имуществу МКД, при длительном отсутствии, собственник (наниматель, арендатор) обязан перекрывать вентили на горячее и холодное водоснабжение, газоснабжение внутри своего жилого/нежилого помещения. При неиспользовании помещения(-й) в МКД сообщать УО и старшему по подъезду/ члену совета МКД свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса

лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

5. Правила безопасности при проживании в МКД

1. Каждому проживающему в МКД необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш подъезд/дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;
- при установлении в Вашем доме (подъезде) подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или УО.

6. Пользование общим имуществом в МКД

6.1. Запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- размещать в лифтовых холлах кладовые;
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;
- загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, луки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;
- проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легко воспламеняющихся жидкостей и горючих жидкостей;
- устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;
- устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

6.2. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах. Не позволяет парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах, не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу МКД при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

6.3. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

Приложение № 4
к Договору управления МКД
между УО и собственником/нанимателем
помещений МКД

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

1. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, помещения для сушки белья, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее инженерное оборудование;
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), переходные лоджии в 8-ом подъезде;
- д) конструкции, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения МКД (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета): коллективные приборы учёта электроэнергии:

№№	Подъезд	№ счётчика	Замеряемые квартиры
1.	2	18738906	С кв. 48
2.	2	18737511	С 1 по 47 кв
3.	3	03855398	С кв. 70 по 118
4.	4	16324185	С кв. 119
5.	7	19481294	С кв.217 по 252
6.	7	03849339	
7.	8	14888553	С кв. 253
8.	8	03853808	

Тёплосчётки ТСК 7 в составе:

- Вычислитель ВКТ-7,
- Преобразователи расхода ПРЭМ 50 (3 шт) и ПРЭМ 40 (2 шт),
- Термопреобразователь КТС-Б (отопление) и КТС-Б (ГВС),
- Краны шаровые

ВВОД	Прибор	№ прибора	Дата поверки	ВВОД	Прибор	№ прибора	Дата поверки
1	ВКТ-7-04	179101	01.03.2021	2	ВКТ-7-04	178868	01.03.2021
	ПРЭМ 50	455123	01.03.2021		ПРЭМ 50	466237	01.03.2021
	ПРЭМ 50	455131	01.03.2021		ПРЭМ 50	464858	01.03.2021
	КТС-Б	1228700	01.03.2021		КТС-Б	1228741	01.03.2021
	ПРЭМ 40	246282	01.03.2021		ПРЭМ 40	455058	01.03.2021
	ПРЭМ 40	467877	01.03.2021		ПРЭМ 40	471346	01.03.2021
	КТС - Б	1227842	01.03.2021		КТС - Б	1228703	01.03.2021

3) объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, расположенные в границах земельного участка, на котором находится МКД, включая парковку для личного транспорта (автостоянку), детский игровой комплекс (год установки – 2017), и спортивную площадку (год установки 2017),

2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

3. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

4. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы:

- холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

- газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутридомовой газовой системе, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутридомового газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа.

- отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления (8 подъезд), систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода (8 подъезд), пассажирских лифтов (6 шт), автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД (домофонов), сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД (Приложение №7).

6. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Генеральный директор



Надя 1.4.

Собственник

Машев
Монсаева
Н. В.

Приложение № 5
 к Договору управления МКД
 между УО и собственником/нанимателем
 помещений МКД

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
 СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И ЕГО ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома:	Московская обл., г.о. Электросталь, ул. Восточная, д. 6
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):	нет данных
3	Серия, тип постройки:	Кирпичный
4	Год постройки:	1986
5	Степень износа по данным государственного технического учета:	19%
6	Степень фактического износа:	21%
7	Год последнего капитального ремонта:	2008 г. замена канализации в подвале 2012г. замена лифта (1 и 2 подъезды) 2016г. замена лифта (6 и 8 подъезды)
8	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:	нет
9	Количество этажей:	5-7-9-12
10	Наличие технического подвала:	да
11	Наличие цокольного этажа:	нет
12	Наличие мансарды:	нет
13	Наличие мезонина:	нет
14	Количество квартир:	294
15	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:	2
16	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания:	нет данных
17	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания):	нет данных
18	Строительный объем:	91853
19	Площадь:	
a)	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (в контурах наружных стен), кв. м.:	28672
б)	жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м.:	17016,2
в)	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м.:	1297,4
г)	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м.:	10358,4
20	Количество лестниц:	8
21	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв. м.:	2144,5
22	Уборочная площадь общих коридоров, кв. м.:	1343,0
23	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв. м.:	6870,9
24	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кв. м.:	нет данных
25	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):	50:46:0060417:30

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	сборные ж/б блоки	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки	гипсобетон, шлакобетон	удовлетворительное
4	Перекрытия:		
	чердачные	ж/б	удовлетворительное
	междуетажные	ж/б	удовлетворительное
	подвальные	ж/б	удовлетворительное
	(другое)		
5	Крыша	Мягкая	50% удовлетворительное 50% неудовлетворительное
6	Полы	Бетонные/ линолеум/ ламинат/ дощатые	удовлетворительное
7	Проемы:		
	окна	деревянные	удовлетворительное
	двери (входные)	металлические	удовлетворительное
	двери (тамбурные)	деревянные	удовлетворительное
8	Отделка:		
	внутренняя	окраска по кирпичу	удовлетворительное
	наружная	кирпич	удовлетворительное
	(другое) цоколь	Керамическая плитка «кабанчик»	неудовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	ванны напольные	да	удовлетворительное
	Электроплиты (8 подъезд)	да	удовлетворительное
	телефонные сети и оборудование	да	удовлетворительное
	сети проводного радиовещания	да	удовлетворительное
	сигнализация	нет	удовлетворительное
	мусоропровод	да	удовлетворительное
	Лифт (1, 2, 6, 7, 8 подъезды)	да	удовлетворительное
	вентиляция	да	удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	электроснабжение	да	удовлетворительное
	холодное водоснабжение	да	удовлетворительное
	горячее водоснабжение	да	удовлетворительное
	водоотведение	да	удовлетворительное
	отопление	да	удовлетворительное
	газоснабжение	да	удовлетворительное
	газовые плиты	да	удовлетворительное
11	Крыльца	да	удовлетворительное



С. И.

Мошев-
Мошева Н. В.

Приложение № 6
 к Договору управления МКД
 между УО и собственником/нанимателем
 помещений МКД

**Перечень работ и услуг
 по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Планируемая периодичность работ (услуг)
1.	Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД	
1.1.	Подметание полов у почтовых ящиков, лестничных и лифтовых площадок и маршей нижних 2 этажей	1 раз в день
1.2.	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
1.3.	Подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в неделю
1.4.	Мытье закрывающих устройств мусоропровода (клапанов)	1 раз в 2 недели
1.5.	Мытье пола кабины лифта	1 раз в день
1.6.	Мытье лестничных площадок и маршей	
1.6.1.	Мытье полов у почтовых ящиков, лестничных и лифтовых площадок, лестничных маршей нижних 2-х этажей	2 раза в месяц
1.6.2.	Мытье лестничных площадок выше 2-го этажа: -для подъездов с лифтами -для подъездов без лифтов	1 раз в 1-1,5 месяца 1 раз в 2 недели
1.7.	Мытье окон	1 раз в год
1.8.	Влажная протирка стен	1 раз в год
1.9.	Мытье плафонов на лестничных клетках	1 раз в год
1.10.	Мытье дверей (тамбурных, входных, в коридоры и сушки, чердачных)	1 раз в год
1.11.	Мытье подоконников	1 раз в 1-1,5 месяца
1.12.	Мытье чердачных лестниц	1 раз в год
1.13.	Мытье отопительных приборов	2 раза в год
1.14.	Мытье почтовых ящиков	1 раз в год
1.15.	Очистка кровли входных козырьков от мусора, грязи, растительности и листьев	2 раза в год

1.16.	Очистка водосточных труб	
1.16.1.	Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения	В течение 5 суток после обнаружения
1.16.2.	Прочистка водоприемной воронки внутреннего металлического водостока от засорения	В течение 5 суток после обнаружения
1.17.	Уборка чердачного помещения	1 раз в год
1.18.	Уборка подвального помещения	1 раз в год
1.19.	Уборка мусороприемных камер	
1.20.	Подметание полов мусороприёмных камер и тамбуров перед ними	1 раз в день
1.21.	Влажная уборка мусороприемных камер и тамбуров перед ними (мытьё полов в теплое время года)	1 раз в день
1.22.	Мытьё стен мусороприёмных камер водой (в теплое время года)	2 раза в неделю
2.	Работы по сбору и вывозу ТБО и КГМ	
2.1.	Удаление мусора из мусороприемных камер	По мере необходимости
2.2.	Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов	1 раз в день
2.3.	Вывоз и обезвреживание крупногабаритного мусора	По мере необходимости
3.	Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД	
3.1.	Фундамент	
3.1.1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков	
3.1.2.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.1.3.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.1.4.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков отмосток	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.1.5.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков входов в подвалы	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.2.	Стены и фасад	

3.2.1.	Ремонт фасадов	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.2.2.	Ремонт цоколей	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.2.3.	Замена домовых знаков (по мере необходимости)	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.2.4.	Замена уличных указателей (по мере необходимости)	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.2.5.	Восстановление гидроизоляции стен	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.3.	Перекрытия	
3.3.1.	Заделка швов и трещин	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.4.	Крыши	
3.4.1.	Замена элементов внутреннего водостока	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.4.2.	Замена и восстановление элементов парапетных свесов	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.4.3.	Ремонт освещения	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.4.4.	Ремонт вентиляции	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.4.5.	Восстановление гидроизоляции кровли	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.5.	Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	
3.5.1.	Ремонт дверей в помещениях общего пользования	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.5.2.	Замена дверей в помещениях общего пользования	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.5.3.	Ремонт окон в помещениях общего пользования	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.5.4.	Замена окон в помещениях общего пользования	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.5.5.	Установка и текущий ремонт доводчиков (пружин)	Устранение по мере обнаружения дефектов

3.6.	Лестницы, пандусы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
3.6.1.	Восстановление лестницы, ремонт лестничного ограждения и лестничных маршей. (по мере необходимости)	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.6.2.	Восстановление пандуса (по мере необходимости)	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.6.3.	Замена пандуса (по мере необходимости)	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.6.4.	Ремонт входных групп, восстановление крыльца (по мере необходимости)	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.6.5.	Ремонт козырька лоджий верхних этажей (по мере необходимости)	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.6.6.	Ремонт технических и вспомогательных помещений	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
3.7.	Ремонт чердаков, подвалов	
3.7.1.	Утепление трубопроводов в чердачных помещениях	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
3.7.2.	Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
3.8.	Иное	
3.8.1.	Ремонт внутренних стен подъездов	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.8.2.	Ремонт или замена тамбурных дверей в подъезды	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.8.3.	Локальный ремонт кровельного покрытия дома	Устранение по мере обнаружения дефектов
3.8.4.	Ремонт кровельного покрытия подъездных козырьков, ложных балконов	Устранение по мере обнаружения дефектов
4.	Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	
4.1.	Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период

4.2.	Прочистка дымовентиляционных каналов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.3.	Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.4.	Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных каналов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.5.	Ремонт неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных каналов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.6.	Проверка исправности канализационных вытяжек	Устранение по мере обнаружения дефектов
4.7.	Прочистка канализационного лежака	2 раза в год
4.8.	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
4.9.	Проверка изоляции проводов	1 раз в год
4.10.	Замеры сопротивления	1 раз в год
4.11.	Проверка коллективных приборов учета ресурсов: ГВС, ХВС, отопления, электроснабжения	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.12.	Ремонт коллективных приборов учета ресурсов: ГВС, ХВС, отопления, электроснабжения	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.13.	Замена и восстановление центрального отопления с выполнением наладочных регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.14.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.15.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.16.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.17.	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.18.	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, мусороприемных клапанов и шиберных устройств	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.19.	Иное	
4.19.1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в год

4.19.2.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
4.19.3.	Мойка сменных мусоросборников	1 раз в квартал
4.19.4.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
4.19.5.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в год
4.19.6.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в год
4.19.7.	Устранение засора	По мере необходимости
4.19.8.	Ремонт мусоропроводов	По мере необходимости
4.19.9.	Гидропневматическая очистка системы отопления	1 раз в год
4.19.10.	Обслуживание и ремонт АУУТЭ (автоматических узлов учёта тепловой энергии)	1 раз в год
4.19.11.	Обслуживание и ремонт АСКУЭ (автоматизированной системы коммерческого учёта электроэнергии)	1 раз в год
4.19.12.	Ремонт электрооборудования (эл. щитков, замена АВР (аварийное включение резерва) и др. работы)	Устранение по мере обнаружения дефектов
5.	Работы по техническому обслуживанию, текущему ремонту и содержанию лифтового оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	
5.1.	Обслуживание лифтов и лифтового оборудования	Круглосуточно
6.	Работы по содержанию и ППР, систем противопожарной безопасности, входящих в состав общего имущества МКД	
6.1.	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	1 раз в квартал
6.2.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	2 раза в год
6.3.	Замена и восстановление работоспособности элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода)	В течение 5 суток после обнаружения неисправности
7.	Работы по содержанию и ППР, систем вентиляции и газоходов, входящих в состав общего имущества МКД	
7.1.	Проверка наличия тяги в дымоходах, вентиляционных каналах	2 раза в год
7.2.	Регулировка и наладка систем вентиляции	1 раз в год
7.3.	Замена и восстановление работоспособности отдельных общедомовых элементов	Устранение по мере обнаружения дефектов
8.	Работы по содержанию и ППР, систем газораспределения и газового оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	
8.1.	Проверка внутренней системы газоснабжения, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования (газопровода), находящегося в составе общего имущества дома	1 раз в год
9.	Внеплановые и аварийные работы по восстановлению общего имущества МКД	

9.1.	Устранение аварии	Незамедлительное реагирование
9.2.	Выполнение заявок населения	Незамедлительное реагирование
10.	Прочие работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД	
10.1.	Дератизация	1 раз в год
10.2.	Дезинсекция	По мере необходимости
10.3.	Ремонт почтовых ящиков, крепления	В течение 1 суток с момента получения заявки
10.4.	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
10.5.	Техническое обслуживание систем дистанционного снятия показаний индивидуальных приборов учета (водопотребления и электроэнергии)	По мере необходимости
10.6.	Работы по уборке и содержанию земельного участка и объектов благоустройства и озеленения, входящих в состав общего имущества МКД	
10.7.	Подметание земельного участка в летний период	3 раза в неделю
10.8.	Уборка мусора с газона (листья, сучья, мусор)	1 раз в 2 недели
10.9.	Уборка газона от случайного мусора	3 раза в неделю
10.10.	Стрижка газонов	3 раза в год
10.11.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
10.12.	Очистка и уборка детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	6 раз в неделю
10.13.	Сдвижка и подметание снега	При отсутствии снегопада – 1 раз в 3 суток, При снегопаде - после 3 часов по окончании снегопада
11.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости

ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор



Нагиря С.И. Собственник

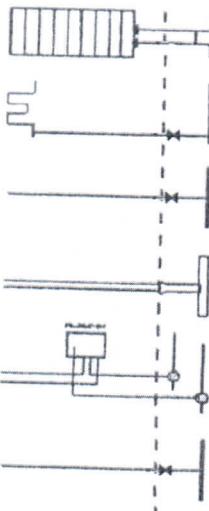
Машев
Монаева А.В.

Приложение № 7
к Договору управления МКД
между УО и собственником/нанимателем
помещений МКД

АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и собственником (нанимателем, арендатором) жилого помещения**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Собственником жилого помещения обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт не позднее 12 часов с момента обращения в Исполнителю. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Исполнителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт не позднее 12 часов с момента обращения к Исполнителю. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Исполнителя.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников, имуществу Исполнителя или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.



ОТОПЛЕНИЕ

до контргайки радиатора отопления в помещении

ГВС (горячее водоснабжение)

до первого вентиля на стояке в помещении

ХВС (холодное водоснабжение)

до первого вентиля на стояке в помещении

КНС (канализация, водоотведение)

до первого раструба в помещении

ЭЛ. СЕТЬ до электросчетчика

Г.С. (газоснабжение) до вводного вентиля

ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор



Майра С.И.

Собственник

*Машев
Мосаева И.В.*

Приложение № 8
 к Договору управления МКД
 между УО и собственником/нанимателем
 помещений МКД

**ПОКАЗАТЕЛИ КАЧЕСТВА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
 УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И ИНЫХ НАРУШЕНИЙ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
 КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

Наименование	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги
I. Холодное водоснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);	отклонение давления не допускается
II. Горячее водоснабжение	
4. 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 РФ о техническом регулировании
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается
III. Водоотведение	
8. 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)

IV. Электроснабжение	
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается
V. Газоснабжение	
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства РФ о техническом регулировании	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается
VI. Отопление	
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	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 +12 °C до нормативной температуры, указанной в пункте 15; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °C до +12 °C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °C до +10 °C
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается
16. 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

Монзадев
М. В. Монзадев