

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_-4/3**  
**По адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр Опалиха,**  
**ул. Геологов д. 4 корпус 3**

г. Красногорск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «УК НКС»** ОГРН № 1095024006780, ИНН 5024107979, КПП 502401001, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Кудрявцева Сергея Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_,

(ФИО собственника)

документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_

(серия, номер, когда и кем выдан)

зарегистрированный (ая) по адресу: \_\_\_\_\_

являющийся собственником жилого помещения №: \_\_\_\_\_ общей площадью – \_\_\_\_\_ кв.м, многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов д. 4 корпус 3 (далее – Многоквартирный дом) на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности \_\_\_\_\_,

(серия, номер, когда и кем выдано)

именуемый(ая) в дальнейшем «**Собственник**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключён на основании ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и распространяет свое действие на всех собственников помещений и многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирном доме.

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, содержащий Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 и иными нормативно - правовыми актами государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения, возникающие при исполнении условий настоящего Договора.

1.4. Значения определений, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, принятым в законодательстве Российской Федерации.

### **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющая организация в течении срока, установленного настоящим Договором, по заданию Собственника за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, д.4 корп.3 (далее - многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество), предоставлять коммунальные услуги Собственнику, членам его семьи, нанимателю, арендатору помещения, принадлежащего Собственнику (далее - иным лицам, на законных основаниях пользующимся помещением Собственника) в этом многоквартирном доме (на период до заключения Собственником прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее - услуги Управляющей организации по настоящему Договору).

2.2. Состав общего имущества, его характеристика и состояние на момент заключения настоящего Договора указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управление многоквартирным домом, надлежащее содержание и ремонт общего имущества, предоставление коммунальных и иных услуг должно осуществляться Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества.
- 3) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещением Собственника.
- 4) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, на основаниях пользующимся помещением Собственника, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения и общее имущество, а также права распоряжения общим имуществом без соответствующего решения общего собрания собственников помещения и многоквартирном доме, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять с наибольшей выгодой и в интересах собственников помещений в многоквартирном доме управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с требованиями норм обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, и в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на оказание указанных услуг и выполнение работ (если такая деятельность подлежит лицензированию). При этом в случае привлечения третьих лиц для выполнения работ, оказаний услуг, Управляющая организация несет ответственность за их действия/бездействия.

3.1.4. Обеспечивать бесперебойное проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за оказанные услуги Управляющей организации по настоящему Договору.

3.1.6. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, принимать плату за услуги Управляющей организации по настоящему Договору от нанимателя, арендатора помещения, принадлежащего Собственнику.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание помещения, дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и тарифов на коммунальные услуги, не превышающих рекомендуемые Администрацией города: для многоквартирных домов со всеми удобствами, с 1 лифтом в подъезде, без мусоропровода, не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней со дня вступления и силу таких изменений, но не позднее даты выставления платежных документов путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме.

3.1.8. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, и передать их в абонентский ящик по месту нахождения помещения в многоквартирном доме.

3.1.9. Взимать плату за услуги Управляющей организации по настоящему Договору самостоятельно или при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приёму платежей физических лиц, а также

банковских платежных агентов, не влекущих дополнительных расходов для собственников помещений, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности.

3.1.10. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, организовывать деятельность по ведению лицевого счета Собственника, не влекущих дополнительных расходов для собственников помещений,

3.1.11. По письменному или устному требованию Собственника (нанимателя, помещения, принадлежащего Собственнику) в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты требования, производить проверку правильности начисления платы за услуги, Управляющей организации по настоящему Договору, в также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления указанной платы и предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором пеней.

3.1.12. В пределах своей компетенции по требованию Собственника выдавать ему справки, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные документы установленного образца в отношении помещения Собственника, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Собственника.

3.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника или иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещением Собственника, и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, Осуществлять регистрацию поступающих заявок.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, телефонах и адресах Управляющей организации путем указания их в объявлениях, размещенных на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.15. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровья граждан, а также к повреждению имущества физических и юридических лиц таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 (тридцати) минут с момента поступления заявки с информацией об аварийной ситуации.

3.1.16. Не менее чем за 3(три) календарных дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором помещения, принадлежащего Собственнику) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.17 Информировать Собственника и иных лиц на законных основаниях занимающих помещение Собственника, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг при проведении плановых ремонтных работ, за исключением аварийных ситуаций, указанных в п. 3.1.15. настоящего Договора, не менее чем за 10 (десять) календарных дней извещать об этом Собственника имущества, путём письменного объявления на информационных стендах и подъездах многоквартирного дома

3.1.19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомлять Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены или оказаны позже, предоставлять информацию о сроках их оказания или выполнения, а при неокказании или не выполнении - произвести перерасчет платы за текущий месяц за такие услуги или работы.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги и соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.21. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, в том числе проводимых соответствующими контрольными и надзорными органами государственной власти и органов местного самоуправления, а также в составлении актов по факту проведенных проверок, с обязательным привлечением Председателя многоквартирного дома, в случае если Председатель совета МКД не может присутствовать, он вправе направить своего представителя.

3.1.22. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета и в период с 23 (двадцать третьего) по 25 (двадцать пятое) число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, с обязательным привлечением Председателя

совета многоквартирного дома, в случае если Председатель совета МКД не может присутствовать, он вправе направить своего представителя.

Предоставлять Собственнику по его требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета. Обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета не менее 4 (четырёх) лет.

3.1.23. Хранить техническую документацию на многоквартирный дом. По письменному обращению Собственника знакомить его с содержанием указанных документов в срок, не превышающий 3 рабочих дней с даты получения обращения.

3.1.24. Контролировать сохранность архитектурного облика многоквартирного дома, в том числе контролировать исполнение Собственником требований указанных в настоящем Договоре.

3.1.25. Рассматривать заявления Собственника о размещении инженерного оборудования, растяжек, подвесок, вывесок, указателей, спутниковых антенн (в том числе их креплений) и иного оборудования на фасаде многоквартирного дома, По результатам рассмотрения заявления и при наличии технической возможности установки данного оборудования - указывать места где возможна установка указанного оборудования в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом и выдавать Собственнику разрешение на их установку, при условии соблюдения техники безопасности и не ухудшающих условия проживания других собственников. Срок рассмотрения указанного в настоящем пункте заявления составляет 10 дней, с даты получения.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества без соответствующего решения общего собрания собственников помещений и многоквартирном доме. В случае решения общего собрания собственников помещений и многоквартирном доме о необходимости передачи в пользование общего имущества либо его части третьим лицам и определении Управляющей организации уполномоченным лицом по указанному вопросу - заключать соответствующие договоры. Вырученные денежные средства расходовать на по решению общего собрания собственников.

3.1.27. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на помещение, принадлежащее Собственнику, а также иных документов, являющихся основанием для пользования на законных основаниях, с момента их предоставления.

3.1.28. Рассматривать обращения Собственника, вести их учет, принимать меры по устранению указанных в обрушениях недостатков, информировать Собственника о результатах рассмотрения его обрушения в срок не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного обращения, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации.

3.1.29. Предоставлять в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения заявления Собственника информацию о месячных объемах потребления коммунальных ресурсов за запрашиваемые расчетные периоды по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, о суммарном объеме соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

3.1.30. Представлять интересы Собственника во всех государственных, коммерческих, некоммерческих организациях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирного дома и содержанием общего имущества.

3.1.31. Осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом и содержанием общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.32. Соблюдать требования Федерального закона от 27.07.2006 №152 - ФЗ «О персональных данных» при передаче персональных данных Собственника третьим лицам.

3.1.33. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении настоящего Договора на один год - не ранее, чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия, путем предоставления файла в общедомовой чат, либо Председателю многоквартирного дома. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.34. На основании заявки Собственника, нанимателя и/или арендатора направить своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или его помещениям.

3.1.35. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать исполнение обязательств по настоящему Договору иным юридическим лицам и специалистам, имеющим необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на оказание и выполнение указанных услуг и работ (если такая деятельность подлежит лицензированию), не влекущих дополнительных расходов для собственников помещений,

При этом Управляющая организация несет ответственность перед Собственником, за действия (бездействия) привлеченных третьих лиц в рамках настоящего Договора.

3.2.2. Предоставлять за дополнительную плату на основании решения общего собрания собственников помещений и многоквартирном доме дополнительные услуги, не указанные в Приложении №2 к настоящему Договору

3.2.3. Требовать от Собственника своевременной и в полном объеме оплаты услуг Управляющей организации по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника (нанимателя) по оплате услуг Управляющей организации по настоящему Договору в рамках действующего законодательства Российской Федерации, а в случаях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации - уплаты пеней. Начислять пени и соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате услуг Управляющей организации по настоящему Договору самостоятельно либо с привлечением третьих лиц путем уступки права требования, но не ранее, чем через 3 (три) календарных месяца просрочки с момента выставления счета на оплату. Передавать информацию о наличии задолженности в судебные органы, службу судебных приставов, бюро кредитных историй, а также уполномоченные государственные органы по их запросам.

3.2.6. Требовать от Собственника возмещения затрат на действия, необходимые для устранения результатов нарушения Собственником или иными лицами, на законных основаниях занимающими помещение Собственника, требований настоящего Договора, том числе затрат на демонтаж оборудования.

3.2.7. При оказании услуг в многоквартирном доме Собственнику третьими лицами, осуществлять начисления, включать их и платежные документы и проводить платежи Собственника транзитом данным третьим лицам в соответствии с условиями договоров, заключенных с ними без взимания с Собственника комиссии.

3.2.8. Требовать по мере необходимости допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором помещения, принадлежащего Собственнику) в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, предварительно уведомив о необходимости предоставления доступа в помещение не позднее, чем за 3 (три) календарных дня, а для ликвидации аварий - в любое время без соблюдения сроков предварительного уведомления.

3.2.9. Требовать от Собственника возмещения имущественного ущерба, возникшего по вине Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, в случае неисполнения обязанности по допуску занимаемое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, указанных в условиях настоящего Договора.

3.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций помещении Собственника, грозящих повреждением имуществу физических и юридических лиц, общему имуществу, Управляющая организация в обязательном порядке уведомляет собственника помещения о необходимости немедленного обеспечения доступа в помещение сотрудников аварийных служб посредством телефонного звонка или смс-уведомления по номеру телефона, предоставленному Собственником для связи согласно настоящего Договора. А при отсутствии актуальных сведений о контактных номерах телефонов Собственника, месте его пребывания, постоянном месте жительства - ликвидировать собственными силами и всеми возможными средствами, и в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:

а) составление комиссионного акта с обязательным участием участкового и не менее двух свидетелей, являющихся Собственниками помещений многоквартирного дома о вскрытии квартиры и описи находящегося и ней имущества; б) по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварийной ситуации незамедлительное уведомление Собственника о произошедшем и опечатывание помещения.

3.2.11. Требовать от Собственника передачи экземпляра ключей от помещения, в котором расположены инженерные коммуникации, относящиеся к общему имуществу. Хранить полученные ключи опечатанных контейнерах. В случае аварийной ситуации использовать представителями Управляющей организации, в том числе работниками аварийных служб, указанные ключи для доступа в помещение, в котором расположены инженерные коммуникации.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником (нанимателем, арендатором принадлежащего Собственнику) требований, установленных условиями настоящего Договора, и использования им бункеров и контейнеров, предназначенных для сбора строительного мусора, включать затраты по оплате услуг по вывозу строительного мусора в платежный документ.

3.2.13. В порядке и в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, ограничить или приостановить предоставление Собственнику и иным лицам, на законных основаниях занимающим помещение Собственника коммунальных услуг.

3.2.14. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором помещения, принадлежащего Собственнику) и за его счет.

3.2.15. Осуществлять контроль за соблюдением технических условий Собственником и иными лицами, на законных основаниях занимающими помещение Собственника, правил проведения строительно - отделочных работ, правил пользования кладовыми помещениями (при наличии кладовых помещений), правил проживания в жилых помещениях, требований, установленных п. условиями настоящего Договора. Информировать соответствующие государственные и муниципальные контрольные органы о проведении несогласованных работ по переустройству и перепланировке помещения, общего имущества, нарушении требований о сохранности архитектурного облика, в том числе несогласованного размещения рекламных конструкций на фасаде многоквартирного дома и иных нарушениях.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги Управляющей организации по настоящему Договору и за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы при оплате услуг Управляющей организации по настоящему Договору.

3.3.3. Использовать принадлежащее ему помещение по назначению и пределах, установленных законодательством Российской Федерации. Обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения и поддерживать надлежащее состояние принадлежащего ему помещения.

3.3.4. Знакомить всех лиц, на законных основаниях использующих помещение Собственника, с условиями настоящего Договора, нести ответственность за их действия (бездействия).

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей:

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

в) не осуществлять самостоятельно монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией. Не нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение. Сообщать представителю Управляющей организации не позднее 1 (одних) суток о неисправностях или повреждениях индивидуального прибора учета или повреждения пломбы;

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

д) не хранить в помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, и взрыво, пожароопасные вещества, и предметы;

е) не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и насекомых. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при содержании животных в помещении, а также при выгуле животных на придомовой территории;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения или конструкций многоквартирного дома, не производить переустройства и (или) перепланировки помещений без предварительного согласования с Управляющей организацией;

з) не загромождать, не ограничивать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) мусором эвакуационные пути и помещения общего пользования; и;

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

к) не использовать пассажирские и грузопассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительного мусора без упаковки;

л) не складировать строительный мусор в контейнеры для твердых коммунальных отходов;

м) при выполнении Собственником строительно-отделочных работ запрещается:

-осуществлять работы по пробивке проемов в наружных и (или) внутренних стенах, по разборке стен, в том числе примыкающих к балконам и лоджиям, а также осуществлять любые строительно-отделочные работы в местах общего пользования;

-осуществлять снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных железобетонных стен и иных элементов каркаса многоквартирного дома, устройство в них проемов, ниш, штроб в целях прокладки трубопроводов, электропроводки и иных целей;

-сливать в систему водоотведения остатки цементных, штукатурных, неполивочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов,

-переделывать или демонтировать вентиляционные, сантехнические, коммуникационные и иные технологические шахты многоквартирного дома, использовать указанные шахты не по назначению;

-самовольно подключаться к общедомовым инженерным системам.

3.3.6. Соблюдать технические условия проведения строительно-отделочных работ в помещениях, правил пользования кладовыми помещениями (при наличии кладовых помещений), правил пользования подземной автостоянкой многоквартирном доме (при наличии подземной автостоянки в многоквартирном доме), правила проживания в жилых помещениях, требований, установленных условиями настоящего Договора.

3.3.7. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке помещения обеспечивать вывоз строительного мусора. До вывоза строительного мусора осуществлять его складирование внутри принадлежащего ему помещения.

3.3.8. В случае несоблюдения требований п. 3.3.7 настоящего Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, складированного в местах общего пользования, на придомовой территории многоквартирного дома, также на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов.

3.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - круглосуточно,

3.3.10. Нести ответственность за причиненный третьим лицам имущественный ущерб, возникший вследствие невозможности устранения аварийной ситуации, проведения регламентных и профилактических работ на общем имуществе, в случае несоблюдения требований, установленных п.3.3.9 настоящего Договора.

3.3.11. Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях, возникших в помещении Собственника и в местах общего пользования, путем размещения соответствующей заявки в круглосуточной объединенной диспетчерской службе (ОДС) Управляющей организации по номерам, указанным в настоящем Договоре и на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома.

3.3.12. При возникновении аварийной ситуации самостоятельно принимать возможные меры по устранению причин аварийной ситуации, не дожидаясь прибытия работников аварийных служб. - перекрыть вентиль запорно-регулирующих кранов водоснабжения, электроснабжения и т.д.

3.3.13. Осуществлять аварийное и техническое обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника после первого запорного устройства соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности, установленной в Приложении № 4 настоящего Договора.

3.3.14. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению в случае возникновения аварийной ситуации

3.3.15. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 10 (десятого) по 20 (двадцатое) число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию (при наличии прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями ресурсоснабжающие организации) не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца.

3.3.16. Осуществлять за счет собственных средств ввод индивидуальных приборов учета эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку.

3.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества, в том числе инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома.

3.3.18. Поддерживать сохранность архитектурного облика многоквартирного дома и соответствии с проектной документацией, в том числе не устанавливать на фасаде многоквартирного дома без предварительного согласования с Управляющей организацией инженерное оборудование, вывески, указатели, спутниковые антенны, блоки кондиционеров и иное оборудование и местах, не предназначенных в соответствии с проектной документацией для таких целей.

3.3.19. В случае несоблюдения требований п. 3.3.18 настоящего Договора компенсировать в полном объеме затраты Управляющей организации на работы по демонтажу установленного без согласования с Управляющей организацией оборудования и его креплений, восстановлению прочностных характеристик стен и иных конструкций, проведению реставрации поверхностей стен и иных конструкций.

3.3.20. Самостоятельно знакомиться со всеми объявлениями и уведомлениями, размещенными на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома

3.3.21. Предоставлять Управляющей организации и течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды);

б) о наличии права на льготы на оплату услуг Управляющей организации по настоящему Договору (предоставление документов, подтверждающих право на льготы);

в) документы о предоставлении органами государственной власти и местного самоуправления субсидий на оплату услуг Управляющей организации по настоящему Договору;

г) о регистрации по месту жительства (пребывания) и помещении, находящемся в многоквартирном доме;

д) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении.

ж) об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в помещении с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в помещении потребляющих устройств водо-, электро- холодо - и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

з) о запланированных работах по переустройству и (или) перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие запланированных работ требованиям законодательства Российской Федерации (например, документ технического учета БТИ и т.п.) и) о наличии заключенного со специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию, договора на вывоз строительного мусора.

3.3.22. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. При необходимости привлекать для контроля качества услуг Управляющей организации по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.3. Получать услуги Управления по настоящему Договору и в полном объеме и надлежащего качества.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания Управляющей организацией части услуг и (или) невыполнения части работ, предусмотренных Приложением №2 настоящего Договора, а также оказания таких услуг и (или) выполнения таких работ ненадлежащего качества.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении Управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354,

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю, в случае сдачи помещения внайм, аренду 3,4,7. Получать от Управляющей организации сведения о наличии оснований и правильности начисления платы за услуги Управляющей организации по настоящему Договору, за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников, и также начисленных и соответствии с п.14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пеней.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения имущественного ущерба в полном объеме, причиненного вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.9. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение для проведения проверок состояния индивидуальных приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, для планового осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения профилактических ремонтных работ и совершения иных действий, указанных о настоящем Договоре.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации ввести в эксплуатацию установленные в помещении индивидуальные приборы учета электроэнергии, теплоэнергии, холодной и горячей воды в том месте, в котором было произведено обращение Собственника в Управляющую организацию, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенных в эксплуатацию приборов учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию.

3.4.11. Требовать раскрытия информации от Управляющей организации в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирным домом, также предоставление данной информации и письменном виде на основании запроса, поданного в письменном или электронном виде.

3.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственником, осуществляются и соответствии со ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Цена Договора определяется: стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, согласно тарифа, утвержденного нормативно правовыми актами администрации, применяемый для многоквартирных домов при наличии 1 лифта в подъезде и без мусоропровода.; стоимостью коммунальных ресурсов, согласно тарифа, утвержденного комитетом по ценам и тарифам.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых нормативно правовыми актами администрации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за помещение(я) устанавливается согласно тарифа, утвержденного нормативно правовыми актами администрации.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством

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

4.6. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

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

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

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

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.10. Собственник или наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

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

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Администрации.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

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

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

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

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

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

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

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

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

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

## 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае:**

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

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

**б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:**

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

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

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

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

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или иных по п. 2.2.4. Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 6.1.1. настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

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

## **8. ПРОЧЕЕ**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Судебный орган определяется исходя из места нахождения истца.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

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

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

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

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договор заключен сроком на 1 год, вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «\_\_» 2022 (нынешняя дата - с момента принятия на общем собрании) г. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

**Приложения:**

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр Опалиха, ул. Геологов д. 4 корпус 3
2. Перечень и периодичность работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
4. Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам.
5. Калькуляция тарифа «Содержание и ремонт».

**10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Управляющая организация:**

**ООО «УК НКС»**

Юр. адрес: МО, г.п. Нахабино,  
Институтская, д. 11

Фактич. адрес: МО, г.п. Нахабино, ул. Старая, д. 17

МО, г. Красногорск, ул. Ткацкой фабрики, д. 18

тел. гп Нахабино: 8 (499) 652-75-80

тел. мкр Опалиха: 8(498) 60-51-30

Аварийная диспетчерская служба:

8(498)601-55-62; 8(915)155-08-84

ИНН 5024107979 КПП 502401001

ОГРН 1095024006780

Электронная почта: **uk-nks@mail.ru**

\_\_\_\_\_ /  
О собственника)

\_\_\_\_\_ /  
(Место рождения/дата рождения)

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ /  
(когда/кем выдан, код подразделения)

Зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

Генеральный директор ООО «УК НКС»

Собственник

\_\_\_\_\_ /С.Г. Кудрявцев/

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
подпись / ФИО

м.п.

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
Московская область, г. Красногорск, мкр Опалиха, ул. Геологов д. 4 корпус 3**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: МО, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов д. 4 корпус 3
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): нет данных;
3. Серия, тип постройки: А.
4. Год постройки: 2005 год.
5. Степень износа по данным государственного технического учета: нет данных
6. Степень фактического износа: нет данных
7. Год последнего капитального ремонта : нет данных
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу- отсутствует.
9. Количество этажей: 7-8-9
10. Наличие подвала : есть
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 122
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет данных
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - отсутствует
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - отсутствует
18. Строительный объем: нет данных
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - 10782,4 кв. м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 8276,5 кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 3282,4 кв. м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - нет данных
20. Количество лестниц : 2
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 210,3кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров : 1742,5кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) : 1348,6кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 6000 кв.м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) : нет данных
26. Диспетчерская: 15,6 кв.м
27. Электрощитовая: 14,7 кв.м
28. Техническое помещение (провайдерская): 8,4 кв.м
29. Машинное помещение лифта (1): 17,8 кв.м  
Машинное помещение лифта (2): 18,6 кв.м

**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	ж/б ленточный, ж/б монолитные	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Стены кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	Кирпичные частично из блоков	удовлетворительное
4. Перекрытия	Сборные ж/б	удовлетворительное
5. Крыша	Металлочерепица рулонная, рубироид	удовлетворительное

6. Полы	Цементная стяжка	удовлетворительное
7. Проемы окна Двери	стеклопакеты	удовлетворительное
	Стеклопакеты + металлические	удовлетворительное
8. Отделка	Штукатурка окраска	удовлетворительное
механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование	Центральное отопление, горячее водоснабжение с ванной, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телевидение, телефон, лифт	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление	центральное	удовлетворительное
	центральное	удовлетворительное
	центральное (закрытая система)	удовлетворительное
	центральное	удовлетворительное
	центральное	удовлетворительное
11. Крыльца отмостка	есть	удовлетворительное

Генеральный директор ООО «УК НКС»

Собственник

\_\_\_\_\_/С.Г. Кудрявцев/

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

подпись

ФИО

**Перечень и периодичность  
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:  
МО, г. Красногорск, мкр Опалиха, ул. Геологов д. 4 корпус 3**

№№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>I.</b>	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.</b>	
<b>1.</b>	<b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в 3 года
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	1 раз в квартал
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	Проверка тех.состояния - 2 раза в год. При выявлении неисправности-немедленное устранение
1.5.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	Проверка технического состояния - 2 раза в год. При выявлении неисправности -немедленное устранение.
<b>2.</b>	<b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	1 раз в день
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в день
<b>3.</b>	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b>	
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	1 раз в квартал
3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков.	1 раз в квартал
3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и	1 раз в квартал

	выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	
3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Проверка технического состояния - 2 раза в год. При обнаружении неисправности -немедленное устранение.
4.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в квартал
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в квартал
4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	1 раз в квартал
4.4.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
4.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка технического состояния - 1 раз в год. При обнаружении неисправности -немедленное устранение.
5.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов.</b>	
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.	1 раз в год
5.2.	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	1 раз в год
5.3.	При выявлении повреждений и нарушений -разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в год. При обнаружении неисправности -немедленное устранение.
6.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</b>	
6.1	Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в день
6.2	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	Проверка тех.состояния - 2 раза в год. При выявлении неисправности-немедленное устранение.

6.3	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год
6.4	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	1 раз в квартал
6.5	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	1 раз в месяц
6.6	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	3 раза в месяц (в зимний период)
6.7	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка технического состояния - 1 раз в квартал. При обнаружении неисправности -немедленное устранение.
<b>7.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>	
7.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в месяц
7.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	1 раз в месяц
7.3	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка технического состояния - 1 раз в квартал. При обнаружении неисправности - устранение.
<b>8.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>	
8.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами.	2 раза в год
8.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	1 раз в день
8.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	1 раз в квартал
8.4	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в квартал
8.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (домофоны, доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	1 раз в день
8.6	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в год. При обнаружении неисправности-устранение.
<b>9.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</b>	
9.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	1 раз в год
9.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в 3 года. При обнаружении неисправности-немедленное устранение.

10.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</b>	Проверка тех. состояния-4 раза в год. При обнаружении неисправности-устранение.
11.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
11.1	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При обнаружении неисправности- устранение.
12.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
12.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в неделю
12.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При обнаружении неисправности-устранение.
II.	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</b>	
13.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</b>	
13.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в квартал
13.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При обнаружении неисправности- устранение.
13.3	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в год
13.4	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При обнаружении неисправности- устранение.
14.	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), водоотведения в многоквартирных домах:</b>	
14.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
14.2	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	Проверка тех. состояния - 1 раз в месяц. При обнаружении неисправности- устранение.
14.3	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	Проверка тех. состояния - 1 раз в месяц. При обнаружении неисправности- устранение.

14.4	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока.	Проверка тех. состояния - 1 раз в месяц. При обнаружении неисправности- устранение.
14.5	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
14.6	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
<b>15.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио - и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</b>	
15.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
15.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в месяц
<b>16.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</b>	
16.1	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	Проверка тех. состояния-2 раза в год. При выявлении неисправности-устранение.
16.2	Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений.	Проверка тех. состояния-4 раза в год. При выявлении неисправности-устранение
16.3	При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	Проверка тех. состояния-2 раза в год. При выявлении неисправности-устранение
<b>17.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</b>	
17.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно
17.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	1 раз в месяц
17.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно
17.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в месяц
<b>III.</b>	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме.</b>	
<b>18.</b>	<b>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
18.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.	ежедневно - мытье нижних 2 этажей; 2 раза в месяц - влажное подметание выше 2-го этажа; ежедневно - мытье пола кабины лифта; 2 раза в месяц мытье лестничных площадок и маршей, мытье холлов, лифтовых холлов, коридоров и галерей - выше 2-го этажа;
18.2	Влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.	2 раза в год
18.3	Мытье окон и подоконников	1 раз в год

18.4	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов).	1 раз в день
18.5	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в квартал
<b>19.</b>	<b>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</b>	
19.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	При толщине снега и льда свыше 5см-очистка.
19.2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
19.3	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	3 раза в неделю (в зимний период)
19.4	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололёда
19.5	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в день
19.6	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
<b>20.</b>	<b>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>	
20.1	Подметание и уборка придомовой территории.	1 раз в день
20.2	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в день
20.3	Уборка и выкашивание газонов.	1 раз в две недели.
20.4	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки.	1 раз в день
<b>21.</b>	<b>Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.</b>	1 раз в день
<b>22.</b>	<b>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</b>	Пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, - 1 раз в неделю; сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты - 1 раз в квартал; противопожарного водоснабжения - 2 раза в год.
<b>23.</b>	<b>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</b>	Проверка - 1 раз в год. Незамедлительно устранение аварии с момента поступления заявок
<b>24.</b>	<b>Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.</b>	1 раз в квартал

Примечание: Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
Постоянное соответствие состава и свойств поступающей холодной воды действующим санитарным нормам и правилам: изменение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
Давление в системе холодного водоснабжения в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); - водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.1. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30оС снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.2. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.3. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>3. Водоотведение</b>		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>4. Электроснабжение</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

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

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

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/С.Г. Кудрявцев/

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

подпись

ФИО



Оплачиваемая площадь МКД по адресу:Геологов, д.4 кор.3			м <sup>2</sup>	<b>7 997,10</b>
<b>Затраты всего:</b>			<b>руб.</b>	<b>27,85</b>
<b>Услуги сторонних организаций, в том числе:</b>			<b>руб.</b>	<b>20,82</b>
<b>Содержание и обслуживание лифтов</b>			<b>руб.</b>	<b>9,20</b>
		техническое обслуживание лифтов	руб.	9,20
<b>Содержание общего имущества и обслуживание придомовой территории</b>			<b>руб.</b>	<b>6,00</b>
		содержание общего имущества,уборка придомовой территории	руб.	6,00
<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>			<b>руб.</b>	<b>1,15</b>
<b>Техническое обслуживание систем МКД</b>			<b>руб.</b>	<b>3,19</b>
<b>ТО системы пожарной сигнализации, системы противодымовой защиты, системы пожаротушения и системы противопожарного водоснабжения (СПС)</b>			<b>руб.</b>	<b>1,20</b>
<b>Услуги СЭС</b>			<b>руб.</b>	<b>0,08</b>
<b>Расходы на управление МКД</b>			<b>руб.</b>	<b>7,03</b>
<b>Материальные расходы управляющей организации:</b>			<b>руб.</b>	<b>0,69</b>
		приобретение сырья, материалов, топлива, инвентаря и хозяйственных принадлежностей, используемых в процессе предоставления услуг по содержанию многоквартирного дома	руб.	0,69
<b>Расходы на оплату труда и отчисления на социальные нужды работников управляющей организации:</b>			<b>руб.</b>	<b>4,94</b>
		ФОТ+социальные платежи	руб.	4,94
<b>Прочие расходы:</b>			<b>руб.</b>	<b>1,40</b>
		юридические услуги, прочие АХР	руб.	1,40
<b>Тариф</b>				<b>27,85</b>

Управляющая организация

Собственник

\_\_\_\_\_/С.Г. Кудрявцев/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
ФИО