**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Москва "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Атлас», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Гирфановой А.Р., действующего на основании Устава, с одной стороны и гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый собственником(ами) (под термином «Собственник» в настоящем Договоре понимается Застройщик многоквартирного дома по адресу: город Зеленоград, корпус 2315 А (далее – Многоквартирный дом или МКД), и/или лицо, которое в установленном законодательством порядке заключило с Застройщиком предусмотренный законодательством РФ договор, по которому в соответствии с законодательством перешли права владения, пользования и распоряжения помещением в МКД. После оформления прав собственности на помещения в МКД под термином «собственник» понимается лицо, которому помещение принадлежит на праве собственности) помещения № \_ общей площадью\_ кв.м, на \_ этаже МКД на основании Договора №\_ от «\_» \_ 20\_ г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома или представитель Собственника в лице \_, действующего на основании \_, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

**Общие положения**

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

1.3. Собственник помещений заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-Ф3 дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет)) своих персональных данных, указанных в п. 1.5. настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей, предусмотренных нормативными правовыми актами.

1.4. Собственник помещений предоставляют согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое или нежилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

1.5. Собственник соглашается на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению МКД и трехлетний период с даты прекращения данных полномочий при наличии задолженности за оказанные услуги.

1.6. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» с любыми организациями в любой период управления Управляющей организацией МКД в целях предоставление услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг. За действия указанных в настоящем пункте платежных агентов перед Собственником несет ответственность Управляющая организация (В том случае, если собственники на ОСС изберут в качестве исполнителя Договора Государственный центр услуг «Мои документы», ответственность за ГЦУ Управляющая организация не несет).

1.7. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на заключение Договоров об обеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размещаемой в системе, с любыми организациями, и/или с любыми информационно-расчетными центрами в любой период управления управляющей организацией МКД в целях предоставление услуг по начислению Собственникам платы за предоставленные услуги по настоящему Договору и иные услуги, подготовки единых платежных документов и направление их собственникам, приему от собственников платы за услуги по настоящему Договору и ее перечислению ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственникам, ведению лицевых счетов и иных услуг. За действия указанных в настоящем пункте информационно-расчетных центров перед Собственником несет ответственность Управляющая организация (В том случае, если собственники на ОСС изберут в качестве исполнителя Договора Государственный центр услуг «Мои документы», ответственность за ГЦУ Управляющая организация не несет).

1.8. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации на внесение в единые платежные документы расчетных и специальных счетов любых организаций, и/или любых информационно-расчетных центров, заключивших Договоры в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» и/или Договоры об обеспечении формирования единого платежного документа и информации о размере платы за помещение и коммунальные услуги, размещаемой в системе, для возможности перечисления собственниками жилых и нежилых помещений на них платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги для последующего их перечисления на специальный счет или расчетный счет управляющей организации МКД. Обязанность Собственника по оплате услуг Управляющей организации и коммунальных услуг считается исполненной с момента поступления указанных платежей на вышеуказанные расчетные и специальные счета. Ответственность за последующее перечисление платежей за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям несет Управляющая организация (В том случае, если собственники на ОСС изберут в качестве исполнителя Договора Государственный центр услуг «Мои документы», ответственность за ГЦУ Управляющая организация не несет).

1.9. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации заключать с неограниченным перечнем страховых организаций и/или с любыми третьими лицами (заключившими с со страховыми организациями агентские договоры), и/или лицами, заключившими договоры на прием платежей (ЕИРЦ), договоры, предметом которых будет являться действия, позволяющие Собственникам добровольно заключать со страховыми организациями договоры страхования имущества (в том числе жилых и нежилых помещений) и гражданской ответственности с перевыставлением Собственнику, заключившему такой договор, оплаты страхового взноса по такому договору в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией путем добровольных действий Собственника - ежемесячной оплаты стоимости страхового взноса за один месяц, включенного в платежные документы отдельной строкой «добровольное страхование».

1.10. Собственник заключением настоящего Договора дает согласие Управляющей организации включать в платежные документы отдельными строками стоимость дополнительных услуг и работ, согласованных Сторонами.

1.11. Заключение договоров с третьими лицами, предусматривающими использование персональных данных Собственника, осуществляется согласно требованиям ч. 3 ст. 6 Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ. Перечень третьих лиц, которым может передаваться обработка персональных данных в связи с исполнением данного договора, указывается в приложениях к настоящему Договору.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенном по адресу:

**город Зеленоград, корпус 2315 А**

предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

1. Общая площадь 10 049,60 кв.м;
2. Общая площадь квартир (без учета летних) 7 286,60 кв.м;
3. Общая площадь встроенных нежилых помещений 136,80 кв.м;
4. Год постройки 2019;

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

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в МКД:

- Интернета;

- радиовещания;

- телевидения;

- видеонаблюдения;

- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

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

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

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

3.1.8. Самостоятельно вести, либо поручать третьим лицам (ЕИРЦ) ведение Лицевого счета Собственника или иных законных владельцев, в том числе с обработкой их персональных данных. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания Собственника, с момента их предоставления.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГУ ИС АО и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

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

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

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

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17 настоящего Договора.

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

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД(в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на МКД.

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

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора ежеквартально не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, размещать на своем сайте, на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, и в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются только на цели, определенные решением общего собрания Собственников.

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

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

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

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

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.34 и 3.1.35). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации или товариществу собственников жилья.

3.1.38. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.39. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в МКД в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.1.40. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.41. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.42. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.45. По требованию Собственника в течение 10 (Десяти) рабочих дней ввести в эксплуатацию установленные в МОП индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, индивидуальные приборы учета электрической и тепловой энергии (отопление), а также предоставить Собственнику оригиналы паспортов (формуляров) на вышеуказанные приборы учета.

3.1.46. Управляющая компания обязуется оказывать содействие в проведении общих собраний Собственников помещений МКД.

3.1.47. Согласно п. 1 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, Управляющая компания обязуется проводить годовое общее собрание Собственников помещений МКД в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, отвечая перед Собственником за их действия, как за свои.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- перечня работ и услуг, предусмотренных приложением № 2 к настоящему Договору.

3.2.6 Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение №4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.2.9. При необходимости проводить ремонт инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника заказным письмом по адресу регистрации Собственника, указанному в Договоре, не позднее чем за 5 (пять) календарных дней о необходимости предоставления доступа в помещение Собственника для проведения осмотра/ремонтных работ. Второй экземпляр ключей от помещений (кроме квартир), в которых находятся инженерные коммуникации, относящиеся к Общему имуществу, должен находиться в диспетчерской в опечатанном контейнере. В случаи аварийной ситуации, второй экземпляр ключей от помещений, в которых находятся инженерные коммуникации, под запись в журнале используется сотрудниками Управляющей организации для устранения аварийной ситуации.

3.2.10. Использовать нежилые помещения в доме, предусмотренные проектом МКД для размещения службы эксплуатации, диспетчерской службы, охраны, дежурных по подъезду.

3.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу МКД, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, при условии соблюдения норм действующего законодательства Российской Федерации.

**3.3. Собственник обязан:**

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

Застройщик самостоятельно и своевременно вносит плату за помещения и коммунальные услуги по помещениям, являющимся собственностью Застройщика, а также по помещениям, которые в силу различных обстоятельств не были переданы собственникам и/или третьим лицам по передаточным актам, до момента передачи помещений указанным лицам в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей в зоне ответственности Управляющей организации, согласно приложению №4;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей значение, указанное в Технических условиях;

в) не устанавливать дополнительные секции приборов отопления или полностью менять приборы отопления с увеличением теплоотдачи больше значений, указанных в Технических условиях;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в периоды времени, определенные Законом г. Москвы от 12.07.2002 №42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве»;

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

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

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации к внутриквартирным инженерным коммуникациям, санитарно-техническому и иному оборудованию, относящемуся к общедомовому имуществу и находящегося в принадлежащем собственнику помещении в заранее согласованное с Управляющей организацией время:

- для осмотра технического и санитарного состояния - не чаще 1 (одного) раза в год;

- для выполнения ремонтных работ - по мере необходимости;

- работников аварийных служб – в любое время, без согласования.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.7. Самостоятельно знакомиться со всеми объявлениями и уведомлениями Управляющей организации, размещенными на своем сайте, на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД и в офисе Управляющей организации.

3.3.8. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 15-го по 20-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую и ресурсоснабжающую организацию или уполномоченному ей лицу не позднее 21-го числа текущего месяца. Начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник представил Управляющей организации показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд, плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику за расчетный период определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет, а в случае, если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы.

3.3.9. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, для чего заключать отдельный договор с Управляющей организацией, или иной организацией, имеющей соответствующие лицензии и предоставлять копию такого договора в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения такого договора.

3.3.10. В случае несоблюдения требований п.3.3.9. настоящего Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организации платежного документа.

**3.4. Собственник имеет право:**

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

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

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.41 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.44 настоящего Договора о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ввести в эксплуатацию установленные в МОП индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, индивидуальные приборы учета электрической и тепловой энергии (отопление). Требовать от Управляющей организации предоставления оригиналы паспортов (формуляров) на вышеуказанные приборы учета.

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

**4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные**

**услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы за содержание жилого помещения для Собственника устанавливается общим собрание Собственников помещений в МКД.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в год, данные работы должны быть согласованы сторонами с учетом рассчитанной общей стоимостью;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями пунктов 4.4, 4.5 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц (без учета балконов и лоджий).

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне МКД, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

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

Сумма платежей Застройщика подлежит ежемесячной корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Застройщика и/или помещений, которые в силу различных обстоятельств не были переданы собственникам, правообладателям и/или третьим лицам по передаточным актам в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) 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 (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного 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.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

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

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

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложении №2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.  
В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) 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.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. 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.

4.17. 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, и приложением №3 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

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

4.21. Если Управляющая организация направила Собственнику платежный документ в соответствии с п. 3.1.24. Договора, а документ не получен Собственником в срок до 05 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным, то Собственник обязан в течении 5 (пяти) дней сформировать платежный документ в личном кабинете на официальном сайте ООО «Атлас».

**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.  
В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение №4).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

5.6. В случае несвоевременного предоставления Управляющей организацией в Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы информации о наличии незаселенных жилых помещений, компенсация за обслуживание таких помещений Управляющей организации не производится.

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

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

- получения от Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

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

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

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

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

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

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

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости 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, арендатора), 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 (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.1

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позднее 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 приняли иные условия Договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении №2 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора)

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

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

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

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

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

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

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

**8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождению Истца.

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

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

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

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

**9. Срок действия Договора**

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 год, вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяет свое действие с даты подписания Акта приема-передачи, оформленного в рамках договора на приобретение помещения в МКД. В случае если за 60 дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении, срок его действия продлевается еще на 12 месяцев. Дальнейшая пролонгация договора осуществляется решением Общего собрания Собственников помещений МКД.

**10. Заключительные положения**

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора на момент подписания являются:

Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в МКД, на 6 л.

Приложение № 2. Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества Собственников помещений в МКД, на 8 л.

Приложение № 3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на 6 л.

Приложение № 4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, на 4л.

Приложение № 5. Расчет стоимости услуг управляющей организации, на 1 л.

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Атлас»  
ИНН 7733341558  
КПП 773301001

Адрес местонахождения: улица Митинская, д. 26, оф. 582, г. Москва

Фактический адрес: улица Митинская, д. 26, оф. 582, г. Москва

Р/с 40702810202190002148 в АО «Альфа-банк», к/с 30101810200000000593, БИК 044525593  
Контактный телефон: 8-495-231-03-64  
email: info@atlas.fskhome.com  
Сайт:  
Телефон аварийной службы:8-495-231-03-64

Собственник: Гр.Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон мобильный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник/владелец (представитель):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Гирфанова А.Р/  М.П. |
|  |  |

**Приложение №1**

к Договору управления

многоквартирным домом

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

# Состав и состояние общего имущества МКД

1. Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ЗелАО, корпус 2315А
2. Серия, тип постройки: индивидуальный, монолит
3. Год постройки: 2019 г.
4. Этажность: 17 + 1 (подземный)
5. Количество квартир: 126
6. Количество нежилых помещений: 43
7. Общая площадь многоквартирного дома: 10 049,6 кв.м.
8. Общая площадь квартир (за исключением летних помещений): 7 286,6 кв.м.
9. Общая площадь нежилых помещений, включая места общего пользования: 1 505,4 кв.м.
10. Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома: 1 368,6 кв.м.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование элемента общего имущества | Параметры |
| I. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |
| 1. | Фундаменты | Основание:  свайное основание  Бетонная подготовка - 100 мм.  Монолитный ростверк - 700 мм.  Цементно-песчанная стяжка - 30 мм. |
| 2. | Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен 2 644,7 м2  Материал стены и перегородок: монолитный железобетон, ячеистобетонные блоки, гипсовые пазогребневые плиты, полнотелый кирпич.  Площадь потолков 1 188,7 м2  Материал отделки потолков: штукатурка, краска на водной основе. |
| 3. | Стены и перегородки внутри подъездов (входной группы) | Лестничный подъезд: 1 шт.  Лифтовый подъезд: 1 шт.  Площадь стен в подъездах – 235,3 м2  Материал отделки стен: штукатурка, краска на водной основе, керамогранитная плитка.  Площадь потолков 109,5 м2  Материал отделки потолков: штукатурка, краска на водной основе, «Грильято», ГКЛ, «Армстронг Termatex» |
| 4. | Наружные стены | Навесной вентилируемый фасад (фибробетонная плитка) и мокрый штукатурный фасад  Площадь фасада: 5 383,8 м2  Отмостка : 102 м2 |
| 5. | Крыши | Количество: 1 шт.  Вид кровли – плоская с внутренним водостоком  Материал кровли – битумно-полимерный рулонный материал  Площадь кровли: 547,6 м2  Количество водоотводящих воронок – 2 шт.  Парапет: 59,7 м2  Длинна парапета: 120 м.п. |
| 6. | Двери | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 80 шт.  из них:  деревянных – 40 шт.  металлических - 40 шт.  Площадь металлических дверей – 61,2 м.2  Иные:  Площадь дверей тех. шкафов – 155,85 м2. |
| 7. | Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 26 шт.  Общая площадь окон всех типов – 51,5 м2. |
| 8. | Помещения общего пользования (технический подвал, технический этаж, электрощитовая, лестничные клетки, лифтовые холлы, квартирные холлы, машинное помещение лифтов, лифты, мусора камеры колясочные) | Площадь пола МОП: 1000,0 м2  Площадь пола лифтов: 3,95 м2  Площадь пола технических помещений: 293,7 м2 |
| 9. | Квартирные холлы | Количество: 17 шт.  Площадь пола : 470,8 м2.  Материал пола – плитка керамогранитная |
| 10. | Лифтовые холлы | Количество: 17 шт.  Площадь пола : 193,8 м2  Материал пола – плитка керамогранитная. |
| 11. | Межквартирные лестничные площадки | Количество: 35 шт.  Площадь лестничных площадок: 123,95 м2  Материал пола – керамогранит на клею. |
| 12. | Лестницы | Количество лестничных маршей : 35 шт.  Материал лестничных маршей – монолитный железобетон  Материал покрытия лестничных маршей - плитка керамогранитная  Материал ограждения – металл  Материал балясин - металл  Площадь : 32,3 м2 |
| 13. | Лифтовые и иные шахты | Количество лифтовых шахт: 2 шт. |
| 14. | Технические этажи | Нет |
| 15. | Технические подвалы | Количество: 1 шт.  Площадь пола подвала:  505,7 м2 |
| 16. | Перекрытия | Количество этажей: 17+1(подземный) шт.  Материал – монолитный железобетон  Площадь: 10 550,9 м2. |

II. Механическое, электрическое и иное оборудование

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Место установки | Наименование | Кол-во |
| 1. | Устройство ввода теплоносителя  (тепловой пункт) | Теплообменник системы отопления (41 пластина) Ридан | 1 |
| Теплообменник системы ГВС 1 зоны 1 ступень (43 пластины) Ридан | 1 |
| Теплообменник системы ГВС 1 зоны 2 ступень (25 пластин) Ридан | 1 |
| Кран шаровый Ду 100 | 9 |
| Кран шаровый Ду 80 | 7 |
| Кран шаровый Ду 65 | 8 |
| Кран шаровый Ду 50 | 2 |
| Кран шаровый Ду 40 | 6 |
| Кран шаровый Ду 32 | 12 |
| Кран шаровый Ду 25 | 36 |
| Кран шаровый Ду 15 | 99 |
| Балансировочный клапан Ду80 | 1 |
| Балансировочный клапан Ду50 | 1 |
| Балансировочный клапан Ду25 | 1 |
| Грязевик | 2 |
| Фильтр сетчатый | 5 |
| Термометр | 17 |
| Манометр технический | 69 |
| Труба стальная Д 108 | 40 |
| Труба стальная Д 76 | 42 |
| Труба стальная Д 45 | 46 |
| Труба стальная Д 89 | 12 |
| Труба стальная Д 38 | 16 |
| Труба стальная Д 57 | 3 |
| 2. | Система отопления | Коллектор поэтажный | 17 |
| Кран шаровый Ду25 | 4 |
| Кран шаровый Ду 65 | 4 |
| Запорно-измерительный клапан | 1 |
| Автоматический воздухоотводчик | 6 |
| Регулятор перепада давления | 1 |
| Кран шаровый Ду 20 | 7 |
| Кран шаровый Ду 15 | 7 |
| Кран шаровый Ду 25 | 4 |
| Ручной запорный клапан dn 65 | 2 |
| Осевой сильфонный компенсатор dn 40 | 4 |
| Осевой сильфонный компенсатор dn 50 | 4 |
| Труба стальная Д 76 | 110 |
| Труба стальная Д 50 | 80 |
| Труба стальная Д 40 | 28 |
| Труба стальная Д 32 | 31 |
| Труба стальная Д 25 | 18.5 |
| Труба стальная Д 20 | 31 |
| Труба стальная Д 15 | 1.5 |
| Теплоизоляция «Энергофлекс» | 305 |
| Труба стальная Д 89 | 8 |
| 3. | Система вентиляции | Естественная |  |
| Дефлектор типовой ЦАГИ | 1 |
| Вентиляционные воздуховоды (каналы) | 321 |
| Воздуховоды стальные разного сечения | 119 |
| 4. | Система горячего водоснабжения | Компенсатор сильфонный Ду 20 | 4 |
| Манометр | 2 |
| Кран шаровый 5/4’’ | 2 |
| Кран шаровый 3/2’’ | 2 |
| Кран шаровый 1’ | 4 |
| Кран шаровый Ду 25 | 2 |
| Кран шаровый 1/2’’ | 4 |
| Фильтр магнитный Ду 50 | 1 |
| Обратный клапан Ду 32 | 1 |
| Труба стальная Д 65 | 50 |
| Труба стальная Д 50 | 93 |
| Труба стальная Д 40 | 110 |
| Труба стальная Д 15 | 5 |
| Труба стальная Д 15 | 5 |
| Теплоизоляция «Энергофлекс» | 158 |
| Клапан балансировочный Ду 25 | 2 |
| Компенсатор сильфонный Ду 40 | 4 |
| 5. | Система холодного водоснабжения. Противопожарный водопровод. | Мембранный напорный бак | 2 |
| Фильтр магнитный | 1 |
| Затвор поворотный Ду 50 | 3 |
| Затвор поворотный Ду100 | 1 |
| Затвор поворотный Ду 65 | 1 |
| Кран шаровый 3/2’’ | 2 |
| Кран шаровый 1/2” | 8 |
| Обратный клапан Ду 50 | 1 |
| Обратный клапан Ду 80 | 2 |
| Кран спуской Ду15 | 2 |
| Труба стальная Д 100 | 115 |
| Труба стальная Д 80 | 12 |
| Труба стальная Д 65 | 4 |
| Труба стальная Д 50 | 5 |
| Труба стальная Д 40 | 7 |
| Труба стальная Д 25 | 10 |
| Труба стальная Д 20 | 17 |
| Труба стальная Д 15 | 5 |
| Теплоизоляция «Энергофлекс» | 274 |
| Клапан пожарный Ду 50 | 3 |
| Рукав пожарный напорный со стволом Ду50 | 34 |
| 6. | Хозяйственно-бытовая канализация | Умывальник со сливной арматурой | 1 |
| Поддон со сливной арматурой | 1 |
| Противопожарная муфта | 170 |
| Труба раструбная ПП D 160 | 17 |
| Труба раструбная ПП D 110 | 575 |
| Воздушный клапан | 1 |
| Выпуск внешний | 1 |
| 7. | Ливневая канализация | Труба напорная раструбная 110х6,6 | 85 |
| Противопожарная муфта ОГРАКС-ПМ | 34 |
| Насос Q=3 л/с | 6 |
| Труба стальная Ду 50 | 43 |
| Задвижка 50 | 1 |
| Клапан обратный 50 | 1 |
| Теплоизоляция «Энергофлекс» | 15 |
| Кровельная воронка | 2 |
| 8. | Система дымоудаления | Вентилятор дымоудаления | 1 |
| Клапан дымовой «ТД Промаэротехника» | 17 |
| Воздуховоды стальные разного сечения | 62 |
|  | Система подпора воздуха | Вентилятор осевой | 3 |
| Сетка сварная оцинкованная | 3 |
| Воздуховоды стальные разного сечения | 13 |
| 9. | Система электроснабжения. Силовое электрооборудование. Магистральные сети. Электроосвещение. | Электрокабели различных сечений | 4670 |
| Трубы гофрированные | 1923 |
| Лоток перфорированный. | 26 |
| ВРУ-8505 | 2 |
| Вводно-распределительная панель | 4 |
| Трубы гофрированные | 136 |
| Шкаф учета электроэнергии | 1 |
| Коробка распаечная различных типов | 270 |
| Шкаф распределительный | 126 |
| Система обогрева водосточных воронок | 1 |
| Система молниезащиты | 1 |
| Система уравнивания потенциалов | 1 |
| Пакетный выключатель | 6 |
| Светильники различных типов | 227 |
| Выключатели различные | 61 |
| Щит этажный УЭРМ на 4 квартиры | 24 |
| Щит этажный УЭРМ на 3 квартиры | 10 |
| 10. | АПС | Пульт контроля и управления С2000-М | 1 |
| Преобразователь С2000-ПИ | 1 |
| Блок индикации С2000-БИ SMD | 1 |
| Контрольно-пусковой блок С2000-КПБ | 4 |
| Шкаф пожарной сигнализации ШПС-24 | 2 |
| Блок разветлительно-изолирующий БРИЗ | 126 |
| Устройство коммутационное УК-ВК/05 | 35 |
| Блок сигнально- пусковой С2000-СП4/220 | 39 |
| Оповещатель пожарный световой «Выход» | 2 |
| Устройство оконечное С2000-PGE | 1 |
| Резервный источник питания РИП-24В | 1 |
| Аккумуляторная батарея 17Ач | 4 |
| Аккумуляторная батарея 26Ач | 2 |
| Дымовой пожарный извещатель | 113 |
| Тепловой пожарный извещатель | 275 |
| Оповещатель пожарный звуковой | 80 |
| Модуль подключения нагрузки МНП | 40 |
| Ящик управления ЯУ-2150 | 4 |
| Ручной пожарный извещатель | 158 |
| Датчик положения пожарного крана ДППК-1 | 54 |
| Кнопочный пост с фиксацией ПКЕ 212-1 | 21 |
| Кабель КПСЭнг(А)-FRLS 1х2х0,75 | 2800 |
| Кабель КПСЭнг(А)-FRLS 1х2х1,5 | 400 |
| Кабель КПСВВнг(А)-FRLS 2х2х0,5 | 150 |
| Элемент дистанционного управления ЭДУ 513 | 54 |
| Кабель канал | 100 |
| Труба гофрированная | 2500 |
| Коробка распаячная | 50 |
| Контроллер двупроводной линии связи | 6 |
| Адресный расширитель | 43 |
| 11. | АСУД | Концентратор универсальный КУН 2Д.1 | 1 |
| Концентратор дискретных датчиков КДД | 1 |
| Концентратор измерителей расходов КИР-16 | 35 |
| Передающий преобразователь РОС-301 | 1 |
| Выключатель автоматический 10А | 1 |
| Концентратор сопряжения с лифтом | 1 |
| Устройство переговорное антивандальное | 9 |
| Извещатель охранный точечный | 12 |
| Розетка модульная | 2 |
| Контроллер КИО-2М | 1 |
| Короб перфорированный | 1 |
| Источник без перебойного питания | 1 |
| Колодка клеммная | 2 |
| Патч-корт | 2 |
| Кабель КПСнг(А)-FRLS 2х0.5 | 600 |
| Кабель КПСнг(А)-FRLS 2х1 | 50 |
| Кабель ВВГнг-LS 3х2.5 | 50 |
| Провод МГШВ | 60 |
| Кабель витая пара F/UTP | 350 |
| Устройство переговорное универсальное | 1 |
| Труба гофрированная | 2020 |
| 12. | АСКУЭ | Шкаф металлический | 1 |
| Контроллер учета потребления ээ | 1 |
| Антенна GSM 900/1800 | 1 |
| Кабель коаксильный RG-58 A/U | 30 |
| Кабель экранированный КИПЭВнг-LS | 295 |
| Коробка ответвительная | 36 |
| Клеммные блоки | 51 |
| Труба электросварная 32мм | 25 |
| Труба гофрированная | 295 |
| Разъем FME-male | 2 |
| Разъем FME-famale | 2 |
| 13. | Система контроля доступа (видеодомофон) | Многоабонентская панель вызова | 1 |
| Считыватель бесконтактных карт PW-101-Plus MF | 1 |
| Считыватель бесконтактных карт CR-01M | 3 |
| Замок электромагнитный | 4 |
| Доводчик | 4 |
| АКБ 17А\*ч | 2 |
| Извещатель охранный, магнитоконтактный | 4 |
| Кнопка запроса на проход | 4 |
| Неуправляемый коммутатор с 48 портами 10/100Base-TX | 1 |
| Коммутатор уровня доступа, 4 порта | 34 |
| Патч корд | 1 |
| Экстренная кнопка "Выход" | 4 |
| Источник вторичного электропитания, резервированный, стоечный | 1 |
| АВ 2-п., 6А | 34 |
| Кабель ВВГнг(А)-FRLS 3x1,5 | 253 |
| Кабель КШСнг(А)-FRLS 1х2х0,52 | 40 |
| Труба гофрированная | 100 |
| Коробка разветвительная | 10 |
| Кабель U/UTP Cat.5e PVCLS нг(А)-FRLS 4x2x0,52 | 2500 |
| 14. | Лифты и лифтовое оборудование | Лифт грузоподъемностью 630 кг (КМЗ) | 1 шт |
| Лифт грузоподъемностью 400 кг (КМЗ) | 1 шт |
| Устройство диспетчеризации лифтов | 1 шт |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник/владелец (представитель):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Гирфанова А.Р/  М.П. |
|  |  |

**Приложение №2**

к Договору управления

многоквартирным домом

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества Собственников помещений в МКД**

1. ***Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования** | **Наименование работ** | **Периодичность выполнения работ** |
| I. Техническое содержание | | | |
| 1. Работы и услуги, выполняемые при проведении технических осмотров (общих и частичных, плановых и неплановых) конструктивных элементов и помещений общего пользования многоквартирного дома | | | |
| 1.1. | Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения | Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания | 1 раз в год |
| Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих | По мере необходимости |
| Устранение выявленных неисправностей:  - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов (водонагревателей), расширительных баков.  - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре.  - устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов.  - ликвидация воздушных пробок.  - укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами (манометрами и термометрами). | По мере выявления, но не реже 1 раз в год |
| Наладка автоматики подпитки расширительных баков | 1 раз в год |
| Осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, запорной и регулирующей арматуры | 1 раз в год |
| Устранение неисправностей расширительного бака и автоматики подпитки | 1 раз в год |
| Восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов | По мере выявления |
| Проверка исправной работы общедомовых приборов учета расхода тепловой энергии, холодной и горячей воды:  - визуальный осмотр.  - проверка наличия и целостности пломб.  - протирка прибора от пыли.  - снятие показаний прибора и запись их в журнал.  - поверка приборов. | 1 раз в месяц |
| Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ):  - Обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ).  - Проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта. | 1 раз в месяц |
| Проверка работоспособности запорной арматуры | 1 раз в квартал |
| 1.2. | Система холодного водоснабжения, в т.ч.  система  противопожарного водопровода | Проверка исправной работы общедомовых приборов учета расхода холодной воды:  - визуальный осмотр  - проверка наличия и целостности пломб.  - протирка прибора от пыли.  - снятие показаний прибора и запись их в журнал.  - поверка приборов. |  |
| Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода | 1 раз в год |
| Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих | По мере необходимости, но не реже 1 раз в год |
| Устранение выявленных неисправностей:  - устранение течи в трубопроводах и арматуре.  - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов, арматуры и гидробаков.  - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования.  - прочистка трубопроводов. | По мере выявления |
| Проверка эксплуатационной готовности:  - сети противопожарного водопровода.  - пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора) | 2 раза в год  1 раз в месяц (ППБ 01-03) |
| 1.3. | Система водоотведения  (канализация) | Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб собственников | По мере необходимости |
| - Устранение выявленных неисправностей:  - прочистка стояка;  - прочистка лежака;  - устранение просадки, прогиба и контруклоналежака и канализационного выпуска;  - смена кронштейнов под сантехприборами, укрепление расшатанного унитаза, прочистка и промывка сифонов, находящихся в нежилых помещениях;  - подчеканка раструбов канализационных труб;  - смена прокладок канализационных ревизий;  - устранение засора трубопроводов;  - установка металлических пробок на канализационных прочистках;  - укрепление трубопроводов | По мере выявления |
| Проверка исправности канализационных вытяжек | 1 раз в год |
| 1.4. | Вентиляция | Проверка и прочистка вентиляционных каналов с пробивкой и заделкой отверстий | 1 раз в год перед началом отопительного сезона/после окончания отопительного сезона |
| Осмотр и, при необходимости, ремонт защитных зонтов вентиляционных шахт | 1 раз в год перед началом отопительного сезона/после окончания отопительного сезона |
| 1.5. | Система электроснабжения | Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, техническому этажу, системы электроснабжения здания, этажных щитков, в том числе светильников наружного освещения, домовых знаков, уличных и др. указателей | 1 раз в квартал |
| Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений | По мере необходимости |
| Устранение выявленных нарушений:  - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов;  - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп (и стартеров), в том числе домового знака, уличного и др. указателей;  - промывка и протирка световых домовых знаков, уличных и др. указателей;  - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков;  - ликвидация скруток | По мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
|  | Проверка исправности и снятие показаний общедомовых электросчетчиков с записью в журнал | 1 раз в месяц |
| 1.6. | Крыши (ограждающие элементы и несущие части) и системы водоотвода | Проведение плановых осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации | 2 раза в год |
| Проведение внеплановых осмотров после повреждений и явлений стихийного характера | По мере необходимости |
| - Устранение выявленных нарушений:  - поджатие фальцев, гребней стальной кровли, промазка свищей;  - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, смена частей водосточных труб | 2 раза в год |
| Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов | 2 раза в год |
| Устранение неисправностей и протечек в связи с жалобами и обращениями собственников | По мере обращения |
| 1.7. | Фасады, цоколи,  отмостки, стены | Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий | 1 раз в год |
| Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб собственников | По мере необходимости |
| Устранение выявленных нарушений:  - ограждение опасной зоны;  - закрытие и опломбирование выходов на аварийные балконы, лоджии. | По мере выявления |
| Осмотр состояния стен, фасадов | 1 раз в месяц |
| Расшивка трещин штукатурки, восстановление штукатурки и окраски фасада | 1 раз в год |
| Удаление треснувших кирпичей, элементов облицовки и их замена | 1 раз в год |
| Протирка световых домовых знаков и уличных указателей | 1 раз в квартал |
| Вывешивание или снятие флагов | 8 раз в год |
| 1.8. | Системы ДУ и ПД | Проведение планового осмотра вентиляторов и автоматики с ревизией запорно-регулирующей арматуры и КИП и А | 2 раза в год |
| 1.9. | Прочие работы | Освобождение лестничных площадок, маршей и приквартирных холлов от хлама и бытового мусора | По мере необходимости |
| Оборудование в вестибюле доски объявлений | По мере необходимости |
| Освобождение входов на технический этаж и подходов к пожарному оборудованию и инвентарю от посторонних предметов | По мере необходимости |
| Дезинфекция и дератизация подвальных и технических помещений | По мере необходимости |
| Осмотр радио-, теле- и др. устройств на кровлях, технических помещениях и лестничных клетках с вызовом специализированной обслуживающей организации для устранения выявленных нарушений | 1 раз вгод |
| Содержание подъездов, оконных и дверных заполнений на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входных дверей в подъезд | По мере необходимости |
| 2. Работы и услуги, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к сезонной (осенне-зимней  и весенне-летней) эксплуатации | | | |
| 2.1. | Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения | Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП. | 1 раз в год |
| Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения | 1 раз в год |
|  | Подготовка гильз для термометров и штуцеров для манометров с запорными кранами на тепловых вводах, элеваторных и тепловых узлах | 1 раз в год |
| Приведение автоматики подпитки расширительных баков в рабочее состояние | 1 раз в год |
| Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон | 1 раз в год |
| Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды | 1 раз в год |
| Гидропневматическая промывка системы центрального отопления | 1 раз в 4 года |
| Гидравлическое испытание системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления | 1 раз в год |
| Окраска трубопроводов системы центрального отопления | По мере необходимости |
| Слив и заполнение подготовленной сетевой водой системы отопления | По мере необходимости и по согласованию с теплоснабжающей организацией |
| Организация работы по проведению пробного протапливания многоквартирного дома - заполнение системы отопления сетевой водой  в сроки, согласованные с теплоснабжающей организацией;  - работа с населением по проверке равномерности прогрева отопительных приборов;  - наладка и регулировка системы отопления;  - вывод системы на расчетный режим работы;  - наладка автоматики подпитки расширительных баков (при независимой схеме присоединения системы отопления дома к наружным тепловым сетям);  - контроль параметров на тепловом вводе;  - контроль температурно-влажностного режима в помещениях многоквартирного дома (обеспечение нормативной температуры (+18-20 0С) в жилыхпомещениях);  - проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной температуры (+500 С) в точках водоразбора | 1 раз в год |
| Оформление Акта готовности системы отопления дома осенне-зимнему отопительному сезону |  |
| 2.2. | Система холодного водоснабжения, в т. ч. поливочная система и система  противопожарного водопровода | Консервация и расконсервация поливочной системы | 2 раза в год |
| Устройство дополнительной сети поливочной системы | При необходимости |
| Восстановление местами разрушенной теплоизоляции | По мере необходимости |
| Устранение течи трубопроводов, запорной и водоразборной арматуры | По мере необходимости |
| Устранение неисправностей насосного оборудования:  *-* насосов;  *-* пожарных насосов | По мере необходимости |
| 2.3 | Фасады, цоколи,  отмостки | Устранение нарушений в состоянии отмостки:  - обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%);  - заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки  грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций;  - расчистка и заделка щелей между отмосткой (тротуаром) и стеной здания | По мере выявления |
| - Устранение нарушений в состоянии цоколя:  - обеспечение уклона выступа цоколя от стены здания (не менее 5 %);  - восстановление поврежденной штукатурки и  облицовки;  - расшивка швов каменной кладки или дополнительное утепление | По мере выявления  При поступлении заявлений |
| 2.4. | Помещения общего пользования  (лестничные клетки, технические помещения, подвалы, техподполья, помещения  мусоросборных камер, коридоры, колясочные, технические этажи) | Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, восстановление и ремонт ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения, вентиляции | 1 раз в год |
| Создание нормативного температурно-влажностного режима в помещениях (утепление, остекление и закрытие слуховых окон, открытие и заделка продухов в цоколях зданий и жалюзи, установка решеток на вентиляционных отверстиях, выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда в помещении электрощитовой, приведение в порядок входной группы) | 1 раз в год |
| Обеспечение свободных подходов к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам | 1 раз в год |
| Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры) | 1 раз в год |
| 2.5. | Специальные общедомовые технические устройства  (лифты с механическим оборудованием в машинном помещении, общедомовые приборы учета, датчики контроля) | Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями, либо уполномоченными организациями исполнительной власти | В соответствии с периодичностью, установленной регламентом |
| II. Санитарное содержание | | | |
| 1. | Помещения общего  пользования | Уборка, в соответствии с Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290  (ред. от 15.12.2018)  "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"  (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") и МДК 2-04.2004 Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда | |
| 2. | Вывоз бытового  мусора | В соответствии с Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290  (ред. от 15.12.2018)  "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"  (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") и МДК 2-04.2004 Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда | |
| 3. | Придомовая/прилегающая территория Строения | Уборка, в соответствии с Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290  (ред. от 15.12.2018)  "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения"  (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") и МДК 2-04.2004 Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда | |

1. ***Перечень работ аварийно-технического обслуживания систем инженерного оборудования многоквартирного дома***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Виды аварийных работ** | **Периодичность выполнения работ** |
| 1 | 2 | 3 |
| 1.  2.  3.  4.  5.  6.  7.  8.  9.  10.  11.  12.  13.  14.  15. | Прочистка лежака.  Прочистка стояка.  Замена участка стояка.  Замена участков трубопроводов.  Замена насоса.  Замена вентиля.  Замена радиатора.  Замена запорной арматуры.  Установка сгонов, врезка пробковых кранов на стояке. Отопления.  Устранение течи из трубопровода горячего водоснабжения.  Устранение течи из трубопровода холодного водоснабжения.  Откачка воды из подвала.  Сварочные работы.  Устранение течи воды в мусоропроводе, на лестничных клетках.  Устранение неисправности в электрических сетях, аппаратах и устройствах. | По мере поступления заявок |

1. ***Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид конструктивного элемента | Наименование работ |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Фундаменты и подвальные помещения | - Устранение мелких неисправностей в фундаментных стенах, не связанных с усилением или перекладкой фундаментов. |
|  |  | - Исправление дефектов бетонных фундаментов под оборудование (насосное, вентиляционное и др.). |
|  |  | - Восстановление отдельными местами по периметру здания осевшей отмостки. |
|  |  | - Заделка трещин в местах примыкания отмостки к стене здания. |
|  |  | - Устранение нарушений в гидроизоляции фундаментов и подвальных помещений. |
|  |  | - Герметизация мест пересечений трубопроводов с фундаментом здания. |
| 2. | Стены | - Ремонт каменной облицовки цоколя и стен отдельными местами. |
|  |  | - Устранение неисправностей в наружных и внутренних (капитальных) стенах, не связанных с перекладкой или креплением стен. |
|  |  | - Утепление промерзающих мест. |
| 3. | Фасады |  |
|  |  | - Укрепление решеток и ограждений на балконах и лоджиях, заделка трещин в местах примыкания пола к стенам, ремонт гидроизоляции и штукатурки. |
|  |  | - Укрепление, ремонт и замена мелких покрытий архитектурных деталей на фасаде. |
|  |  | - Ремонт входной группы в подъезды. |
|  |  | - Окраска, флагодержателей и др. металлических элементов на фасаде. |
| 4. | Крыши | - Замена и ремонт стальных патрубков с колпаками для вентиляции технического этажа. |
|  |  | - Ремонт кровли из рулонных материалов с полной заменой верхнего слоя рулонного ковра и частичной заменой нижележащих слоев |
|  |  | - Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных кровель |
|  |  | - Ремонт карнизных свесов с их заменой (при необходимости) и окраской. |
|  |  | - Крепление или восстановление поврежденных стальных листов. |
|  |  | - Ремонт покрытий над торцевыми стенами и парапетами. |
|  |  | - Ремонт и замена водосточных, воронок с их окраской. |
|  |  | - Укрепление, замена парапетов, стальных решеток ограждения, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания, ремонт. оголовков вентиляционных шахт, канализационных стояков и др. выступающих металлических частей на крыше с их покраской. |
|  |  | - Замена колпаков и дефлекторов на вентиляционных трубах. |
|  |  | - Замена разбитых стекол световых фонарей на крышах с герметизацией фальцев, ремонт открывающихся и закрывающихся створок фонарей. |
|  |  | - Ремонт или установка вновь жалюзийных решеток на слуховые окна. |
|  |  | - Ремонт узлов системы внутреннего водоотвода, обеспечивающих бесперебойный отвод с крыши дождевых и талых вод. |
| 5. | Оконные и дверные заполнения | - Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений. |
|  | - Замена неисправных уплотняющих прокладок, замена и установка недостающих дверных и оконных приборов. |
|  |  | - Восстановление остекления. |
|  |  | - Установка доводчиков, запирающих устройств, упоров. |
| 6. | Перекрытия и полы | - Расшивка швов в стыках железобетонных перекрытий. |
|  |  | - Окраска стальных конструкций перекрытий. |
|  |  | - Ремонт полов из керамических и других плиток с заменой отдельных плиток и добавлением недостающих. |
|  |  | - Ремонт бетонного основания полов. |
|  |  | - Антисептирование и противопожарная защита отдельных частей деревянных перекрытий. |
| 7. | Перегородки | - Укрепление существующих перегородок с заделкой просветов, щелей и отверстий. |
| 8. | Внутренняя отделка | - Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами. |
| - Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами. |
|  |  | - Все виды малярных и стекольных работ в помещениях общего пользования. |
| 9. | Внутридомовая система  центрального отопления | - Ремонт, замена и установка: |
|  | - отдельных участков трубопроводов; |
|  | - отдельных секций и отопительных приборов. |
|  |  | - арматуры (запорной, регулировочной, |
|  |  | воздухоотводчиков, контрольно-измерительных приборов); |
|  |  | - приборов учета тепловой энергии. |
|  |  | - Восстановление теплоизоляции и окраска трубопроводов, приборов и арматуры. |
|  |  | - Ремонт и замена насосов с последующей наладкой и регулировкой. |
|  |  | - Ремонт и замена приборов автоматики. |
|  |  | - Промывка:  - отопительных приборов; |
|  |  | - системы в целом. |
| 10. | Внутридомовая  система  горячего  водоснабжения | - Ремонт и замена: |
|  | - отдельных участков трубопроводов; |
|  | - запорной и регулировочной арматуры; |
|  | - контрольно-измерительных приборов; |
|  |  | - приборов автоматики. |
|  |  | - Ремонт насосов. |
|  |  | - Восстановление теплоизоляции и окраска сетей и устройств. |
| 11. | Вентиляция | - Ремонт вентиляционных каналов, сборных коробов, шахт и камер со сменой отдельных участков и укреплением вентиляционных жалюзийных решеток. |
| - Устранение подсоса воздуха в вентиляционных шахтах на техническом этаже, укрепление существующих плит и промазка трещин, поддержание в исправности дроссельных клапанов в шахтах. |
| - Замена и ремонт с регулировкой вентиляторов, воздушных клапанов и другого оборудования. |
| 12. | Внутридомовая  система  холодного  водоснабжения,  в том числе система  противопожар-  ного водопрово-  да и поливочный  водопровод | Ремонт и замена: |
|  | - отдельных участков трубопроводов; |
|  | - запорной, регулировочной, водоразборной и наполнительной арматуры; |
|  | - контрольно-измерительных приборов; |
|  | - приборов автоматики. |
|  | - Ремонт, замена и поверка общедомовых приборов учета. |
|  |  | - Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов |
|  |  | - Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки территории домовладения |
|  |  | - Замена внутренних пожарных кранов |
|  |  | - Ремонт и замена насосов с последующей наладкой и регулировкой |
|  |  | - Гидравлическое испытание системы после выполнения ремонтных работ |
| 13. | Внутридомовая  система  водоотведения | - Ремонт и замена: |
|  | - отдельных участков трубопроводов; |
|  | (канализация) | - фасонных частей, трапов, сифонов, ревизий. |
| 14. | Система  электроснабжения | - Замена отдельных участков электрической сети здания до ввода в квартиры. |
|  | - Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключателей, патронов, штепсельных розеток, светильников, в том числе домовых знаков, уличных и др. указателей). |
|  |  | - Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств. |
|  |  | - Замена и установка устройств защитного отключения, щитов, фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического и дистанционного управления освещением в местах общего пользования. |
|  |  | - Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования. |
|  |  | - Ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок. |
| 15. | Лифты и лифтовое оборудование | - Замена и восстановление, обеспечение работоспособности элементов и частей элементов специальных устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными органами исполнительной власти |
| 16. | Разные работы | - Отделочный ремонт лестничных клеток. |
|  |  | - Выполнение утеплительных мероприятий при подготовке здания к осенне-зимней эксплуатации. |
|  |  | - Установка или замена флагодержателей, домовых знаков, уличных и др. указателей |
|  |  | - Регулировка и наладка систем автоматического управления. инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, ДУ и ППА. |
|  |  | - Обозначение и ремонт указателей пожарных гидрантов. |

***II. Прочее:***

1. Начисление и сбор платежей по оплате ЖКУ

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник/владелец (представитель):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Гирфанова А.Р/  М.П. |
|  |  |

**Приложение № 3**

к Договору управления

многоквартирным домом

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**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 предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги** | **Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность** |
| I. Холодное водоснабжение | | |
| 1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:  8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,  4 часа единовременно,  при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений ([СНиП 2.04.02-84\*](http://base.garant.ru/2305971/)) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным [постановлением](http://base.garant.ru/12186043/) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N  354 (далее - Правила), с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.1074-01](http://base.garant.ru/4177988/aa0adc4349c3820616705ec2e138b651/#block_1000)) | отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| 3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора[\*(1)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10111): в многоквартирных домах и жилых домах -  от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных  колонок - не менее 0,1 МПа  (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:  при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам;  при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| II. Горячее водоснабжение | | |

[Решением](http://base.garant.ru/71613996/#block_1111) Верховного Суда РФ от 18 января 2017 г. N АКПИ16-1189 пункт 4 настоящего приложения признан не противоречащим действующему законодательству в части, устанавливающей, что продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000))

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:  8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;  продолжительность перерыва в ГВС в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения ГВС осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000)) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |

[Решением](http://base.garant.ru/70413722/#block_1111) Верховного Суда РФ от 31 мая 2013 г. N АКПИ13-394 пункт 5 настоящего приложения признан недействующим в той мере, в которой данная норма допускает ее применение в случаях, не связанных с условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества. Названное решение вступило в законную силу 8 июля 2013 г. (Информация опубликована в "Российской газете" от 23 августа 2013 г. N 187)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [5.](http://base.garant.ru/71782656/) Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000))[\*(2)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10222) | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:  в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°С;  в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°С | за каждые 3°С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1000)) | отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| 7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа  (4,5 кгс/кв. см)[\*(1)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10111) | отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается | за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:  при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам;  при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день  предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| III. Водоотведение | | |
| 8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| IV. Электроснабжение | | |
| 9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года[\*(3)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1333) | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:  2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания[\*(4)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1444);  24 часа - при наличии 1 источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014) | отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| V. Отопление[\*(5)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1555) | | |
| 11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода[\*(6)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1666) | допустимая продолжительность перерыва отопления:  не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;  не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной температуры, указанной в [пункте 15](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10015)настоящего приложения;  не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С;  не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 12. Обеспечение нормативной температуры воздуха[\*(7)](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1777):  в жилых помещениях - не ниже +18°С (в угловых комнатах - +20°С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°С (в угловых комнатах - +22°С); в других помещениях - в соответствии с требованиями  законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([ГОСТ Р 51617-2000](http://base.garant.ru/3922556/)) | допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C;  допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C;  снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_1009) Правил |
| 13. Давление во внутридомовой системе отопления:  с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см);  с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более  1 МПа (10 кгс/кв.см);  с любыми отопительными  приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается | за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_101) Правил |
| VI. Обращение с твердыми коммунальными отходами | | |
| 14. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления:  в холодное время года (при среднесуточной температуре +5°С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5°С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз) | допустимое отклонение сроков:  не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца;  не более 48 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха +5°С и ниже;  не более 24 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха свыше +5°С | за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_20000) к Правилам |

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

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

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

\*(2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

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

\*(4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

\*(5) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений ([ГОСТ Р 51617-2000](http://base.garant.ru/3922556/)).

\*(6) В случае применения [пункта 14](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10014) настоящего приложения [пункт 15](http://base.garant.ru/12186043/b9d52d72c6678bfbda4081949f4687d8/#block_10015) настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

\*(7) Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов ([ГОСТ 30494-96](http://base.garant.ru/3922957/)).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования [законодательства](http://base.garant.ru/12129354/1b93c134b90c6071b4dc3f495464b753/#block_4) Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНиПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник/владелец (представитель):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Гирфанова А.Р/  М.П. |
|  |  |

**Приложение № 4**

к Договору управления

многоквартирным домом

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника**

**Схема (водоснабжение)**

Управляющая

организация

Собственник

Æ

PP-R

Æ

PP-R

1

2

3

4

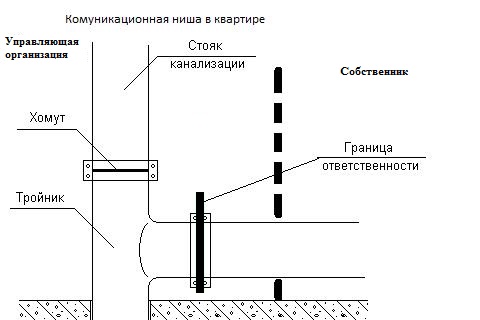
3

1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

В состав общего имущества МКД включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

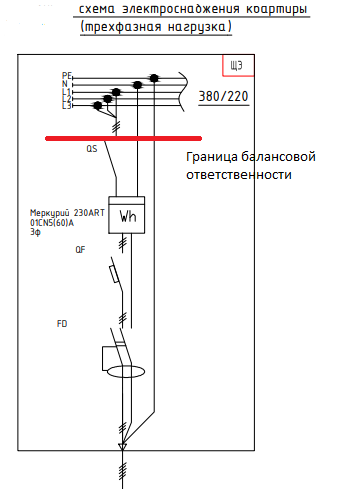
**Схема (канализация)**

****

Границей балансовой ответственности Сторон по системе канализации является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и / или нежилого помещения. Управляющая организация обслуживает систему канализации до первого стыка соединения на ввод в жилое и / или нежилое помещение. Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого и/или нежилого помещения возлагается на Собственника. Собственник жилого и / или нежилого обслуживает систему канализации внутри жилого и / или нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

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

**Схема**



В состав общего имущества МКД включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до первого отключающего устройства (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме (выше линии балансового разграничения).

Собственнику разрешена электрическая мощность: Рр = \_\_\_\_\_ кВт, при напряжении 220/380В.;

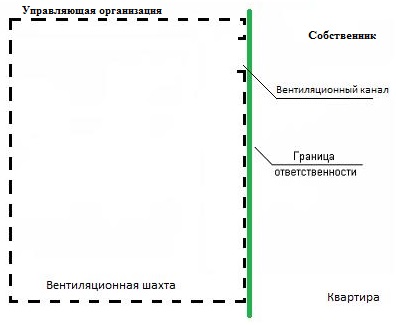
Управляющая организация и Собственник обязуются обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

При невыполнении предписаний и нарушений потребителем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) Управляющая организация имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОРА» или ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТА» отключить жилое помещение от ВРУ многоквартирного дома.

В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и использующегося непосредственно для электроснабжения квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО) ремонтно-восстановительные работы, включая приобретение вышеперечисленного оборудования, проводятся Управляющей организацией за счёт денежных средств Собственника помещения.

**При эксплуатации систем вентиляции.**

**Схема**

****

Границей балансовой и эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов. Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и / или нежилое помещение вытяжных вентиляционных коробов. Собственник обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и / или нежилое помещение.

**При эксплуатации систем центрального отопления (ЦО).**

В состав общего имущества включается внутридомовая система (ЦО), состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Границей балансовой ответственности по системе (ЦО) является ввод в жилые и / или нежилые помещение собственника до врезки в стояк разводки отопительных приборов по первому запирающему устройству. Границей эксплуатационной ответственности является смонтированная при строительстве жилого комплекса система (ЦО).

В случае переделки системы отопления собственником помещения в процессе ремонтно-строительных работ ответственность за работоспособность и герметичность системы отопления возлагается на владельца помещения.

**При эксплуатации систем пожарной сигнализации.**

Управляющая организация обслуживает системы и слаботочной разводки – до ввода в помещение по внешней поверхности стены.

Пожарная сигнализация должна находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации приведет к пользованию квартирой с нарушением прав и законных интересов Собственников соседних квартир и требований пожарной безопасности и созданию угрозы неопределенному кругу лиц, которая может привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

Лица, виновные в нарушении требований пожарной безопасности, несут ответственность в рамках административного и уголовного права.

**Внешняя граница сетей.**

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник/владелец (представитель):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Гирфанова А.Р/  М.П. |
|  |  |

**Приложение № 5**

к Договору управления

многоквартирным домом

"\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Расчёт стоимости услуг Управляющей организации**

**Расчёт стоимости услуг Управляющей организации**

1. Услуги по содержанию помещения, включающие в себя:

- услуги и работы по Управлению МКД, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества МКД – в размере, утвержденном Постановлением Правительства Москвы от 04.12.2018 N 1497-ПП, на соответствующий год.

- коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отведение сточных вод, электроснабжение), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, стоимость которых ежемесячно определяется в соответствии с законодательством РФ.

**2.** Услуги дежурного по подъезду в размере – **326,23 руб.** с жилого помещения в месяц (применяется в случае утверждения общим собранием собственников МКД)**.**

**3.** Коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) – в соответствии с показаниями приборов учета и решениями органов государственной власти или местного самоуправления, полномочными утверждать соответствующие тарифы. Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг: предоставляемые коммунальные услуги должны соответствовать всем требованиям качества коммунальных услуг, предусмотренным Приложением N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник/владелец (представитель):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) (фамилия, инициалы) | **Управляющая организация:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Гирфанова А.Р/  М.П. |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |