Договор управления многоквартирным домом

Московская область, г. Балашиха «27» февраля 2018г.

_____
(ФИО)

имеющий(-ая) _____
серии _____ номер _____, выдан _____ дата выдачи « ____ » _____ _____, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по месту жительства по адресу:
_____,
который(-ая) на основании договора участия в долевом строительстве приняло у застройщика по передаточному или иному акту помещение, к которому (-ой) в соответствии с законодательством РФ перешли права владения, пользования и распоряжения помещением №_____, общей площадью _____ кв. м. (далее – **Помещение**), расположенным в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, г. Балашиха, мкр. Новое Павлино, ул. Троицкая, д.2** (далее – **Многоквартирный дом**), именуемый (-ая) в дальнейшем до государственной регистрации права собственности на Помещение «**Пользователь**», а после нее - «**Собственник**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Термоинжсервис 2», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Величко Снежаны Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация обязуется по заданию Пользователя (Собственника) в течение срока действия настоящего Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять Пользователю (Собственнику) Помещения в Многоквартирном доме Коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в данном Многоквартирном доме, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, в полном объеме, как своими силами, так и путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту;

2.1.2. оказание своими силами, либо путем привлечения третьих лиц дополнительных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников;

2.1.3. осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров;

2.1.4. представление интересов Пользователя (Собственника) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с Управлением Многоквартирным домом;

2.1.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Пользователю (Собственнику) Коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту, иных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников;

2.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями;

2.1.7. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, при наличии оснований перерасчета платежей Пользователю (Собственнику) за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные услуги, дополнительные услуги, утвержденные решением общего собрания Собственников, и перечисление

указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом;

2.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав и интересов Пользователя (Собственника) как потребителя жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Пользователя (Собственника) в Многоквартирном доме и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.10. подготовка и предоставление Пользователю (Собственнику) предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по Общему имуществу, расчет расходов на их проведение;

2.1.11. расчет размеров платежей для каждого Пользователя (Собственника);

2.1.12. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.13. прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) календарных дней обращений, жалоб Пользователя (Собственника) на действия (бездействие) Обслуживающих и прочих организаций, с которыми Управляющей организацией заключены договоры управления, в течение 3 рабочих дней со дня получения обращений, жалоб Пользователя (Собственника) на действия (бездействие) Ресурсоснабжающих организаций, качество Коммунальных услуг;

2.1.14. выдача Пользователю (Собственнику) справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них, выдача Пользователю (Собственнику) выписок из домовой книги и копии финансово-лицевого счета в день обращения;

2.1.15. ведение статистической и иной информации и документации по Многоквартирному дому и лицам, пользующимся Помещениями в них;

2.1.16. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Пользователя (Собственника) на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

2.1.17. подготовка и предоставление Собственнику предложений по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.18. первичный прием документов Пользователя (Собственника) для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания в жилых помещениях в Многоквартирном доме и передача указанных документов в органы регистрационного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

2.1.19. проведение регистрации опасных производственных объектов (лифтов и т.п.) и страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов;

2.1.20. в установленном законодательством порядке предоставление третьим лицам за плату в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставление в пользование частей Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещения в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или размещение на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц;

2.1.21. в установленном законодательством РФ порядке заключение договоров с третьими лицами на сдачу в аренду или пользование помещений, относящихся к Общему имуществу, предоставление в пользование частей Общего имущества, в т.ч. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещение в них или на них имущества или оборудования третьих лиц, проведение в них работ и т.д., с последующим направлением полученных денежных средств на цели, работы или услуги, установленные общим собранием Собственников, с последующим указанием в ежегодном отчете об их расходовании;

2.1.22. совершение других действий, направленных на Управление Многоквартирным домом, оказание иных услуг и выполнение иных работ, в случае принятия общим собранием Собственников решения об их выполнении (оказании/проведении) и установлении размера платы за них для каждого Пользователя (Собственника);

2.1.23. оказание прочих услуг и работ Пользователю (Собственнику), при наличии технической возможности их оказания, на основании заявки Пользователя (Собственника), либо отдельных договоров с ним.

2.2. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту указан в Приложении №2 к Договору. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту может быть изменен по

решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации. Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением №2 к Договору, устанавливается исходя из требований Пользователя (Собственника) и требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ по Содержанию и Текущему ремонту определяется в соответствии с законодательством РФ постановлениями Правительства РФ, СаНПиН, СНиП, нормативными актами федеральных органов исполнительной власти, а в их отсутствие нормативными актами субъекта РФ, действующими на дату их оказания (выполнения).

2.3. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется Управление, предусмотрен в Приложении №3 к Договору.

2.4. Перечень Коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация:

2.4.1. услуги, предоставляемые Потребителю в жилом или в нежилом Помещении: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление; с установленного законодательством РФ момента в состав коммунальных услуг входит услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.4.2. коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме: холодная, горячая вода, электрическая энергия, отводимые по сетям сточные воды;

2.5. Качество предоставляемых по настоящему Договору Коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, приведенным в Приложении №4 к Договору.

2.6. Перечень дополнительных услуг, помимо работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, предусмотренных Приложением №2 к Договору, сроки их оказания, плата за них, могут быть установлены решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

2.7. В случае принятия общим собранием Собственников в установленном законодательством РФ порядке согласованного с Управляющей организацией решения об изменении перечня работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, предусмотренного Приложением №2 к Договору, и/или установления дополнительных услуг, Управляющая организация начинает или прекращает их предоставление своими силами или с привлечением третьих лиц не позднее 30 (тридцати) дней с даты принятия общим собранием Собственников соответствующего решения. В предусмотренном настоящим пунктом случае подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

2.8. Капитальный ремонт Общего имущества проводится в соответствии с действующим законодательством РФ.

3. Права и обязанности Сторон:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Исполнять обязанности и полномочия по Управлению Многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, иные услуги, установленные решением общего собрания Собственников.

3.1.2. Обеспечивать предоставление Коммунальных услуг Пользователю (Собственнику), качество которых должно соответствовать требованиям законодательства РФ, предусмотренным в Приложении №4 к Договору, при условии ввода в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются до внешней границы стены Многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.1.4. Выполнять своими силами или обеспечить выполнение третьими лицами иных услуг и работ, перечень, сроки оказания (выполнения) и стоимость которых установлена согласованным с Управляющей организацией решением общего собрания Собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

3.1.5. Своими силами или путем привлечения третьих лиц производить начисление, сбор и при наличии оснований перерасчет платежей Пользователей и Собственников Помещений в Многоквартирном доме и перечисление полученных денежных средств Обслуживающим, Ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей организацией договорам.

3.1.6. Оформлять и предоставлять Пользователю (Собственнику) платежные документы на оплату

не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для перечисления им Платы за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные и прочие услуги на расчетный счет Управляющей организации при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на Помещения и месте жительства/месте нахождения организаций.

3.1.7. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Пользователя (Собственника) на качество оказываемых ему услуг по настоящему Договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.8. В сроки, установленные законодательством РФ, принять проектную, техническую, исполнительную документацию на Многоквартирный дом (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), инструкцию, вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Принимать от Пользователя (Собственника) копии правоустанавливающих документов на Помещения, копии документов, подтверждающих право на Помещения, а также документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в Помещениях Многоквартирного дома, организовать хранение указанных копий документов.

3.1.10. Информировать Пользователя (Собственника) Помещения посредством размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких Коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления Коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту, указанных в Приложении №2 к Договору, иных услуг, определенных решением общего собрания Собственников, уведомить Пользователя (Собственника) о причинах нарушения путем размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить Пользователю (Собственнику) информацию о сроках их выполнения (оказания) путем размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации, а при невыполнении работ и/или неоказании услуг, предусмотренных Договором, произвести перерасчет платы за не выполненные работы/не оказанные услуги за текущий месяц в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.12. Обеспечить выдачу по требованию Пользователя (Собственника) копий финансовых лицевых счетов, выписок из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета Коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.14. При необходимости направлять Пользователю (Собственнику) Помещения предложения о проведении дополнительных работ или оказании услуг, не предусмотренных Договором, сроков их проведения, с расчетами их стоимости и затрат для каждого Пользователя (Собственника) для принятия Собственниками на общем собрании решения об их выполнении.

3.1.15. На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме, Помещению или имуществу проживающих в нем лиц.

3.1.16. После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от Пользователя (Собственника) показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за Коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ.

3.1.17. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов Коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за десять рабочих дней, при условии получения в указанный срок информации от Ресурсоснабжающей организации, известить об этом Пользователя (Собственника) путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.1.18. Информировать Пользователя (Собственника) об изменении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения или Коммунальные услуги не позднее, чем за десять дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и Коммунальные услуги в ином размере, а также информировать Пользователя (Собственника) об изменении реквизитов Управляющей организации не позднее 30 дней с момента их изменения путем размещения информации в платежных документах и/или в местах общего пользования Многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации.

3.1.19. Обеспечить Пользователя (Собственника) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений с указанной информацией в местах общего пользования Многоквартирного дома, на информационных стендах и на сайте Управляющей организации.

3.1.20. Обеспечить доставку Пользователю (Собственнику) платежных документов не позднее 01 (Первого) числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого полугодия года, следующего за истекшим календарным годом. Отчет представляется путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет. В отчете указывается информация в объеме требований законодательства РФ о раскрытии информации о деятельности управляющих организаций.

3.1.22. Осуществлять обработку персональных данных Пользователя (Собственника) в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность с Пользователя (Собственника) по внесению Платы за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные и прочие услуги, другие установленные общим собранием Собственников услуги и/или работы, ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Помещениях лиц, не зарегистрированных Пользователями (Собственниками) в Помещения в установленном законодательством РФ порядке. В установленном законодательством РФ порядке проводить доначисление Пользователю (Собственнику) платы за Коммунальные услуги с учетом фактически проживающих лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).

3.2.5. В установленном законом порядке заключать с третьими лицами договоры о предоставлении в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставлении в пользование части Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, о размещении в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц на основании решения общего собрания Собственников помещений о наделении Управляющей организации полномочиями на заключение соответствующих договоров.

3.2.6. Представлять интересы Пользователя (Собственника) Помещения, связанные с Управлением Многоквартирным домом.

3.2.7. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Пользователем (Собственником), в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников.

3.2.8. Требовать допуск уполномоченных работников Управляющей организации в согласованное с Пользователем (Собственником) время в его Помещение с целью создания комфортных условий проживания Пользователя (Собственника), обеспечения надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются Коммунальные услуги в Многоквартирном доме, относящихся к Общему имуществу и находящихся (проходящих) в Помещениях, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в Помещения для выполнения предусмотренных настоящим пунктом работ и услуг Управляющая организация информирует Пользователя (Собственника) путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.3. Пользователь (Собственник) обязуется:

3.3.1. Исполнять обязательства, предусмотренные законодательством РФ, решениями общего собрания Собственников и настоящим Договором.

3.3.2. В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги, иные услуги, установленные решением общего собрания Собственников, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать принадлежащие Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Пользователь (Собственник) обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей организацией расходы на их восстановление в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Пользователю (Собственнику) имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую организацию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Пользователя (Собственника) на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц Управляющей организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в согласованное сторонами время в Управляющую организацию.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Пользователем (Собственником) граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. В случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные плана технической инвентаризации на помещение, передать в Управляющую организацию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.17. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно до 24 (двадцать четвертого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета в Управляющую организацию.

3.3.18. В случае неподачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей организации в вышеуказанный срок, начисление Управляющей организацией платежей и оплата Пользователем (Собственником) за коммунальные услуги производится в соответствии с п. 4.9.,4.10. Договора.

3.3.19. При наличии в Помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, сообщать представителю Управляющей

организации не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.20. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке, замене индивидуальных приборов учета, независимо от пользования Коммунальными услугами в Помещении.

3.3.21. Поверка или замена индивидуальных приборов учета Коммунальных услуг осуществляется Пользователем (Собственником) за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.22. В течение трех рабочих дней с момента заключения договора найма (аренды) или изменения реквизитов Пользователь (Собственник), или количества проживающих в Помещении граждан, либо изменении сведений о праве на Помещение, обязан предоставлять Управляющей организации нижеуказанные сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей платы за жилое/нежилое помещение, отопление Помещения в размере пропорциональном общей площади Помещения, а также за обязанность оплаты за коммунальные и прочие услуги возложена Пользователем (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 с предоставлением копии договора найма/аренды, дополнительных соглашений к ним;

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов) и/или адреса для переписки и уведомлений, указанных в Договоре, с предоставлением копии паспорта;

- об изменении количества граждан, проживающих в Помещении, включая временно проживающих (более 5 дней), с предоставлением копий паспортов указанных лиц;

- о возникновении или изменении, прекращении права на Помещение с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

3.3.23. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.24. Допускать в указанных в п. 3.2.8. Договора случаях, работников Управляющей организации для выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, расположенного в Помещениях. В случае нарушения Пользователем (Собственником) предусмотренных настоящим пунктом обязательств (не согласования с Управляющей организацией времени допуска в Помещение или отказа в допуске) при возникновении аварийных ситуаций, Управляющая организация ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим время доступа представителей Управляющей организации в свое Помещение.

3.4. Пользователь (Собственник) вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему Помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. Требовать от Управляющей организации в установленном порядке перерасчета Платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности;

3.4.4. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору путем:

3.4.4.1. получения от Управляющей организации информации о действиях по управлению Многоквартирным домом или мероприятиях по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в порядке, определенном Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством РФ;

3.4.4.2. привлечения за свой счет для контроля за качеством оказания услуг и/или выполнения работ Управляющей организацией по настоящему Договору специализированных экспертных организаций;

3.4.4.3. ознакомления с предоставленным в соответствии с законодательством и настоящим Договором отчетом Управляющей организации об исполнении настоящего Договора.

3.4.5. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

3.5. Пользователь (Собственник) не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, нарушать колористический паспорт Многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения органа местного самоуправления.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией;

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки Управляющей организации, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Пользователь (Собственник), допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей организации, понесенных ей для устранения причиненного Общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт;

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы, сопряженные с шумом, в часы покоя граждан, определенные в соответствии с законодательством об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области.

3.5.8. Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

3.5.9. Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в Многоквартирном доме, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.5.10. Выполнять работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;
- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;
- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Размер и порядок оплаты по Договору

4.1. Цена настоящего Договора определяется суммой платежей за период его действия, включающих:

4.1.1. Плату за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по Управлению Многоквартирным домом, за Содержание и Текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме;

4.1.2. плату за дополнительные услуги, определенные решением общего собрания Собственников;

4.1.3. плату за Коммунальные услуги.

4.2. Плата за содержание жилого/нежилого помещения по настоящему Договору, не включая стоимость коммунальных ресурсов потребленных при содержании общего имущества в

Многоквартирном доме, устанавливается за 1 кв.м. общей площади Помещения в месяц по настоящему Договору, соответствует плате за содержание жилого помещения, установленной органом местного самоуправления

На дату заключения настоящего Договора Плата за содержание жилого/нежилого помещения, не включая стоимость коммунальных ресурсов потребленных при содержании Общего имущества в Многоквартирном доме и стоимость входящих в ее состав работ и услуг указана в Приложении №2 к Договору.

Стоимость коммунальных ресурсов, потребленных при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Плата за содержание жилого/нежилого помещения изменяется в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения правовыми актами органа местного самоуправления, с момента ее изменения правовыми актами.

4.4. В случае принятия общим собранием Собственников по согласованию с Управляющей организацией соответствующего решения об установлении дополнительных услуг и платы за них, применяется утвержденный таким решением перечень и/или стоимость дополнительных услуг без заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Плата за содержание жилого/нежилого помещения, иные платежи, установленные общим собранием Собственником за 1 кв.м. общей площади Помещения, вносится пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме (если плата за дополнительные услуги установлена за одно Помещение, их оплата производится исходя из количества Помещений Пользователя (Собственника).

4.6. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, а также коммунальные ресурсы, потребленные при содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, по Договору производится путем внесения Пользователем (Собственником) Платы за содержание жилого/нежилого помещения на расчетный счет Управляющей организации.

Наниматели вносят Управляющей организации плату за содержание жилого помещения, Коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

4.7. Размер платы Пользователя (Собственника) за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном законодательством РФ порядке.

4.8. Плата за Коммунальные услуги (кроме отопления и обращения с твёрдыми коммунальными отходами) рассчитывается исходя из объема их потребления, определенного на основании показаний индивидуальных приборов учета, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов учета потребления коммунальных ресурсов. До ввода в эксплуатацию или при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов размер платы за Коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке, и количества лиц, проживающих в Помещении Пользователя (Собственника).

Плата за Коммунальные услуги, в т.ч. отопление, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ.

В случае производства Коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав Общего имущества (индивидуальный тепловой пункт), расчет размера платы для потребителей за такую Коммунальную услугу осуществляется исходя из объема коммунального ресурса, использованного в течение расчетного периода при производстве соответствующей коммунальной услуги и тарифа на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Стоимость услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.9. После ввода в эксплуатацию приборов учета в случае выхода из строя или утраты, истечения срока эксплуатации, определяемого периодом до очередной поверки индивидуального прибора учета, а также в случае не предоставления в Управляющую организацию показаний индивидуального прибора учета или отказа в допуске представителей Управляющей организации к прибору учета, расположенному в Помещении, объемы потребления Коммунальных ресурсов для расчета размера платы за Коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов, определенные по указанному прибору за период не менее 1 года, а если период работы индивидуального составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

4.10. По истечении 3 месяцев, за которые плата за Коммунальную услугу (услуги) была рассчитана в соответствии с п.4.9. Договора, плата за Коммунальную услугу (услуги) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством РФ, исходя из нормативов потребления соответствующих Коммунальных услуг.

4.11. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.22 Договора, и порядок их оплаты, определяется общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.23. Договора, и порядок их оплаты определяются на основании отдельных договоров.

4.12. Пользователь (Собственник) ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим обязан вносить Плату за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги и иные услуги, установленные решением общего собрания Собственников, согласно п.4.2.-4.11. Договора.

4.13. Пользователь (Собственник) вносит предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи на расчетный счет Управляющей организации.

4.14. Взносы на капитальный ремонт вносятся Собственником в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ей на основании договоров Обслуживающими организациями. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.12. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.4. Управляющая организация не несет ответственность за не обеспечение Коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления Коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в Многоквартирный дом.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Платы за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги, Пользователь (Собственник) обязуется уплатить Управляющей организации пени в размере, определенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 5 (пяти) лет с даты его заключения.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. Разрешение споров

7.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение Железнодорожного городского суда Московской области, а при подсудности спора мировому суду, спор подлежит рассмотрению мировым судьей, к которому относится адрес Многоквартирного дома. Срок рассмотрения претензий составляет 30 дней с момента ее получения.

8. Прочие положения

8.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны Сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями Договора.

8.2. В случае не уведомления одной из Сторон об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в

Договоре. Под датой получения Пользователем (Собственником) уведомления понимается дата, указанная отделением почтовой связи на уведомлении о вручении письма, либо отметка отделения почтовой связи об отсутствии адресата по данному адресу.

8.3. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» Пользователь (Собственник), настоящим дает согласие Управляющей организации, на обработку их персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Пользователь (Собственник), настоящим дает согласие Управляющей организации на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи в Управляющую организацию письменного уведомления о его отзыве.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к Договору:

1. Приложение №1 - Термины и определения.
2. Приложение №2 - Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Приложение №3 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Приложение №4 – Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

9.1. Управляющая организация: ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»
Адрес местонахождения: 143988, Московская область, г.Балашиха, мкр. Новое Павлино, ул. Троицкая, д. 1
ИНН 7726746585, КПП 501201001
Р/с № 40702810600000000964 в «Джей энд Ти Банк» (АО)
К/с 30101810845250000588, БИК 044525588

Генеральный директор _____ Величко С.В.

9.2. Пользователь (Собственник)
(Контактный тел.:_____)

_____/_____/
Ф.И.О

Приложение №1
к Договору управления Многоквартирным домом
№_____ от «28» февраля 2018 г.

1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. «**Многоквартирный дом**» – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, г.Балашиха, мкр. Новое Павлино, ул. Троицкая, д.2, представляющий собой единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные части предназначены для жилых и нежилых целей (Помещения) и находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

1.2. **«Помещение»** – часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. **«Общее имущество»** – имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников Помещений в данном доме;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;
- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников Помещений, не является объектом самостоятельного использования, предназначено для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

1.4. **«Собственник»** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.5. **«Пользователь»** – лицо, пользующееся Помещением на основании соглашения или договора с Собственником Помещения или по иным, предусмотренным законодательством РФ основаниям.

1.6.**«Доля в праве общей собственности на Общее имущество»** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников Помещений.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.7. «**Плата за содержание жилого/нежилого помещения**» - плата за услуги и работы, предусмотренные п.2.1.1., 2.1.3.-2.1.21. Договора и Приложением №2 к Договору, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

1.8. **«Управление Многоквартирным домом»** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами.

1.9. **«Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме»** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.10. **«Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в

Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.11. **«Капитальный ремонт»** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников или лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирном доме, на основании подготовленных Управляющей организацией предложений.

1.12. **«Коммунальные услуги»** – оказываемые Собственникам, Пользователям, услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению. С установленного законодательством РФ момента в состав коммунальных услуг входит услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.13. **«Обслуживающие организации»** – организации, оказывающие услуги по Содержанию и (или) выполняющие работы по Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

1.14. **«Ресурсоснабжающие организации»** – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.15. **«Коммунальные ресурсы»**- холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг , а также отводимые по сетям сточные воды.

1.16. **«Правила предоставления коммунальных услуг»** - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору.

Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»

Генеральный директор _____ / С.В. Величко /

М.П.

Пользователь (Собственник)

_____ / _____ /

Ф.И.О.

Приложение №2
к Договору управления Многоквартирным домом
№_____ от «28» февраля 2018 г.

Перечень работ и услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и их стоимость

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	*2*	*3*	*4*
I.	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирном доме**		**4,09**
1.	***Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:***		***0,18***
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	0,04
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	2 раза в год	0,04
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год	0,04
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	по мере выявления нарушений	0,06
2.	***Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:***		***0,30***
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в год	0,08
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию	ежедневно при осмотрах подвалов	0,18
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в год	0,04
3.	***Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Многоквартирного дома:***		***0,26***
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	0,08

3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам.	2 раза в год	0,10
3.3.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере выявления нарушений	0,08
4.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Многоквартирного дома:***		***0,26***
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	2 раза в год	0,12
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год	0,10
4.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	1 раз в год	0,02
4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,02
5.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш Многоквартирного дома:***		***0,71***
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год	0,18
5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год	0,04
5.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	2 раза в год	0,04
5.4.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год	0,06
5.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже.	2 раза в год	0,06
5.6.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год	0,04
5.7.	Проверка и при необходимости очистка парапетов кровли от скопления снега и наледи.	По мере необходимости	0,06
5.8.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений парапетов кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	1 раз в год	0,06
5.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.	по мере выявления нарушений	0,17
6.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Многоквартирного дома:***		***0,10***
6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в год	0,02

6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	1 раз в год	0,06
6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,02
7.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов Многоквартирного дома:***		***0,58***
7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	1 раз в год	0,16
7.2.	Контроль состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в год	0,08
7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	по мере выявления нарушений, отклонений	0,04
7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	по мере выявления нарушений, отклонений	0,04
7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)	1 раз в год	0,24
7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,02
8.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в Многоквартирном доме:***		***0,10***
8.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год	0,02
8.2.	Осмотр на предмет звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в год	0,04
8.3.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,04
9.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки Многоквартирного дома, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений:***		***1,32***
9.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	1,32
10.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:***		***0,28***
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме.	ежемесячно	0,12
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт.	в течение суток	0,16

II.	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме**		**23,52**
11.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов Многоквартирного дома:*** *(в случае принятия решения общим собранием собственников помещений об оставлении закрытыми люков мусоропроводов, работы, предусмотренные п.11 настоящего Приложения не выполняются и плата за них не взимается)*		***2,78***
11.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	ежедневно	1,82
11.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	немедленно	0,18
11.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	ежемесячно	0,62
11.4.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений, в течение 3-х дней	0,16
12.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления Многоквартирного дома:***		***0,40***
12.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления (настройка), определение работоспособности оборудования и элементов систем.	2 раза в год	0,02
12.2.	Проверка утепления технического этажа, плотности закрытия входов на них.	2 раза в год	0,02
12.3.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	по мере выявления нарушений, в течение 3-х дней	0,04
12.4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления, техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации	1 раз в месяц	0,30
12.5.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,02
13.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта (ИТП) и водоподкачек в многоквартирном доме:***		***2,16***
13.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования ИТП. Выполнение наладочных, регламентных и ремонтных работ оборудования ГКК, ИТП и водоподкачки в многоквартирном доме в соответствии с регламентами по эксплуатации оборудования.	в соответствии с техническими регламентами, а также по мере выявления нарушений, отклонений.	0,65
13.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды в ИТП (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров и герметичности оборудования.	постоянно	0,52
13.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП и водоподкачек	1 раз в год, при подготовке к отопительному сезону	0,25
13.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,40
13.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства подогрева горячей воды (теплообменник). При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений, отклонений	0,34

14.	***Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в Многоквартирном доме:***		***4,00***
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	по мере необходимости	0,48
14.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды системы водоснабжения (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем	постоянно	1,14
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по мере выявления нарушений	0,12
14.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере выявления нарушений, отклонений	0,07
14.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	круглосуточно	1,62
14.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	круглосуточно	0,35
14.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости	0,05
14.8.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,17
15.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в Многоквартирном доме (кроме ИТП):***		***4,56***
15.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ системы теплоснабжения в многоквартирных домах.	2 раза в год	1,98
15.2.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования системы теплоснабжения.	1 раз в год	0,40
15.3.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	по мере необходимости	1,28
15.4.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	0,12
15.5.	Удаление воздуха из системы отопления.	по мере необходимости	0,24
15.6.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,54
16.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Многоквартирном доме:***		***3,10***
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год	0,22
16.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в квартал	0,34

16.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в месяц	1,92
16.4.	Контроль состояния и замена вышедшей из строя общедомовой проводки	по мере выявления нарушений	0,62
17.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в Многоквартирном доме:***		***6,52***
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	постоянно	0,70
17.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	1 раз в месяц	4,78
17.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	постоянно	0,82
17.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год	0,22
III.	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме**		**16,68**
18.	***Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме:***		***2,95***
18.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей со 2-го этажа и выше, пандусов	1 раз в месяц	1,50
18.2.	Сухая и влажная уборка лифтовых кабин и лестничных площадок и маршей 1-го этажа	ежедневно	0,95
18.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в неделю	0,22
18.4.	Мытье окон	1 раз в год (весной)	0,04
18.5.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	по мере необходимости	0,10
18.6.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	по мере необходимости	0,14
19.	***Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:***		***2,30***
19.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	по мере необходимости	0,04
19.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.	каждые 2 часа	0,32
19.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	1 раз в день, по мере необходимости	0,68
19.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	немедленно	0,64
19.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в месяц	0,36

19.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно	0,26
20.	***Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:***		***1,80***
20.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	ежедневно	0,58
20.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	ежедневно	0,32
20.3.	Уборка и выкашивание газонов.	2 раза в месяц	0,18
20.4.	Прочистка ливневой канализации.	по мере необходимости	0,30
20.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	ежедневно	0,42
21.	***Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:***		***1,52***
21.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	Ежедневно	1,40
21.2.	Организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости	0,12
22.	***Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты:***		***2,79***
22.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	ежедневно	2,79
23.	***Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.***		***0,90***
23.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	незамедлительное реагирование с момента получения заявки	0,90
24.	***Услуги по управлению Многоквартирным домом:***		***4,42***
24.1.	Услуги по управлению Многоквартирным домом	постоянно	4,42
Итого:			**44,29**

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»

Генеральный директор _____ / С.В. Величко /

М.П.

Пользователь (Собственник)

_____ / _____ /

Ф.И.О.

Приложение №3
к Договору управления Многоквартирным домом
№____ от «28» февраля 2018 г.

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

1.Межквартирные лестничные площадки.

2.Вестибюли.

3.Крыльцо.

4.Тамбуры.

5.Подъезды.

6.Лестницы.

7.Общие балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы на лестничных клетках, на пожарных лестницах в подъезде).

8.Лифтовые холлы.

9.Лифты.

10.Лифтовые и иные шахты.

11.Коридоры.

12.Технические этажи, чердаки.

13.Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы).

14.Крыши.

15.Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, обще-балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

16.Служебные помещения.

17.Кладовые.

18.Подсобные помещения.

19.Пожарные и эвакуационные выходы.

20.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, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 25 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.

21.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения:

- водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников;

- канализационные сети – от внешней границы стены Многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);

- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до перемычки на ответвлении от стояка до отопительного прибора в помещении собственников либо до запорно-регулирующей арматуры (вентиля) на ответвлении от стояка;

- электрические сети - от домовых и(отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.

22.Прилегающий земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.

23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.

24.Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

26. Индивидуальный тепловой пункт, система пожарной сигнализации и системы противодымной вентиляции.

27. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных 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, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме. Ответственность за обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся в жилом /нежилом помещении и обслуживающие одно помещение, несет собственник данного помещения, а ответственность за стояки, отключающие устройства на ответвлениях стояков, находящиеся в помещении собственника, но обслуживающие несколько помещений, несет Управляющая организация.

В состав общего имущества 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 (п.27 настоящего Приложения), до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»

Генеральный директор _____ / С.В. Величко /

М.П.

Пользователь (Собственник)

_____ / _____ /

Ф.И.О.

Приложение №4
к Договору управления Многоквартирным домом
№_____ от «28» февраля 2018 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 или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже +	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за

18^0С (в угловых комнатах +20^0С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	допускается	расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

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

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

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

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания Термоинжсервис 2»

Генеральный директор _____ / С.В. Величко /

Пользователь (Собственник)

_____/_____/
Ф.И.О.