

# ДОГОВОР

## управления многоквартирным домом

\_\_\_\_\_ край/обл., г. \_\_\_\_\_  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью “Главное Управление Жилищным Фондом”, именуемое в дальнейшем “Управляющая организация”, в лице Генерального директора Серазетдинова Малика Мансуровича, действующей на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_ собственник помещения \_\_\_\_\_, (фамилия, имя, отчество гражданина) паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный (когда) \_\_\_\_\_, кем \_\_\_\_\_, жилого (нежилого) помещения или доли в размере \_\_\_\_\_ жилого помещения № «\_\_\_» МКД № «\_\_\_» по ул. \_\_\_\_\_, действующего на основании свидетельства о регистрации права собственности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданном \_\_\_\_\_ за себя лично и за своих несовершеннолетних детей \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, далее совместно именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2015г.).

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием Собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников помещений.

### 2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Собственник – субъект гражданского права, владеющий на праве собственности жилым или нежилым помещением в многоквартирном доме.

2.2. Общее Имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного 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 данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.4. Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

2.5. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по: надлежащему содержанию мест общего пользования и придомовой территории, контролю за их состоянием; надлежащему содержанию конструктивных элементов многоквартирного дома, контролю за их состоянием; поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и их оборудования.

2.6. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан путем надлежащего содержания и своевременного ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3.2. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и другим проживающим в доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Собственник обязуется оплачивать оказанные услуги и выполненные работы Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3.4. Состав, перечень и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № \_\_\_\_\_ к настоящему Договору.

3.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода прав собственности на помещения в нем и объекты общего имущества

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Вести и хранить техническую документацию (Приложение № к Договору) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, базы данных. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложениях и к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.4. Содержать в надлежащем состоянии инженерные системы, входящие в состав общего имущества и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги ресурсоснабжающими организациями, в границах своей эксплуатационной ответственности, и обеспечивать с использованием этих систем предоставление коммунальных услуг

4.1.5. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.6. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения(й) в многоквартирном доме надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (ненужное зачеркнуть).

для чего по их поручению, заключать от их имени и за их счет договоры с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий

договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

4.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные федеральным законодательством. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома.

4.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1 Договора, обеспечивая выставление счета в срок не позднее 1-го числа месяца следующего за истекшим.

4.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления услуг, учет их исполнения. В течение 5 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.13. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются: предполагаемые дата и время проведения работ; номер телефона, по которому стороны вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления; вид работ, который будет проводиться; сроки проведения работ; должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.1.16. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

4.1.17. Предоставлять Собственнику отчеты о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.1.18. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения.

4.1.19. В случае предоставления поставщиками коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, принимать меры к выявлению и ликвидации причин недопоставки коммунальных услуг или поставки услуг ненадлежащего качества, выявлять виновную сторону, выполнить перерасчет за счет виновной стороны в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ.

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

4.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.23. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить общему собранию собственников помещений отчет о выполнении условий договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации/уполномоченному органу местного самоуправления (ненужное зачеркнуть), а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства, включая накопленные средства Собственников на капитальный ремонт, на расчетный счет вновь выбранной управляющей организации, собственника, уполномоченного общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме, или товарищества собственников жилья.

4.1.24. Не допускать использование жилых и нежилых помещений, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

4.1.25. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные

документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине (или) членов его семьи, других лиц, которых Собственник допустил в помещение, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

4.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора по решению суда.

4.2.5. Заключать по поручению Собственников от их имени и за их счет договоры на оказание коммунальных и иных услуг.

4.2.6. Передавать во временное возмездное пользование места общего пользования и конструктивные элементы многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, антенн и иного оборудования; заключать договоры на размещение и эксплуатацию указанного оборудования с обязательным направлением полученных доходов на улучшение состояния общего имущества многоквартирного дома; контролировать в интересах Собственников законность его размещения.

4.2.7. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в Приложениях №№ к Договору, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

4.2.8. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.2.9. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.2.10. Направлять Собственнику предложения при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в жилищном фонде.

4.2.11. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения

возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечить сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет с момента окончания срока действия Договора.

4.2.12. Принимать от Собственника показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности представленных Собственником сведений об их показаниях.

4.2.13. Предоставлять Собственнику дополнительные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), определенные Перечнем дополнительных услуг (Приложение №\_\_\_ к настоящему Договору).

4.2.14. Управляющая организация не менее чем раз в год направляет собранию Собственников предложения о повышении энергоэффективности многоквартирного дома.

Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета устанавливаются на основании решения общего собрания собственников, за счет средств собственников помещений многоквартирного дома. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета после их установки и подписания Акта выполненных работ переходят в общее имущество многоквартирного дома.

Управляющая организация обязуется 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.

4.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с выставленными платежными документами.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;
- б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- в) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- г) самовольно не нарушать пломбы на общедомовых приборах учета, демонтировать

приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

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 не 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 многоквартирного дома;

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

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 22.00 до 8.00);

м) информировать Управляющую организацию о проведении в установленном порядке работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих для расчета размера их оплаты Управляющей организацией;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении 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).

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

4.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.



4.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.10. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы.

4.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к Договору.

4.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.13. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника или нанимателя (арендатора) муниципальных помещений.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия.

4.4.2. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в 1 квартале года следующим за отчетным по форме Приложений № 6 и № 7 к Договору.

4.4.5. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.4.6. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, газа.

4.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## **5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество,

пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее чем один год.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома на момент подписания настоящего Договора устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек в месяц за один кв. м. общей площади помещения (й) Собственника и действует до \_\_\_\_\_.

5.3. Изменение ежемесячной платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится ежегодно на основании постановлений администрации \_\_\_\_\_ в размере и сроки, устанавливаемые для нанимателей \_\_\_\_\_ жилых помещений. В случае отсутствия постановления \_\_\_\_\_, изменение платы за содержание, текущий и капитальный ремонт производится Управляющей организацией исходя из предельных индексов максимально возможного изменения размера платы граждан за жилое помещение, устанавливаемых на \_\_\_\_\_ очередной финансовый год Правительством \_\_\_\_\_. Такое изменение размера платы не требует заключения дополнительного соглашения и вступает в силу с момента вступления в силу соответствующих нормативных актов.

5.4. Расчетный период для оплаты за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается равным календарному месяцу.

5.5. Управляющая организация обязана выдавать Собственнику платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца

5.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 4.1.11 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт общего имущества может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.6 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

В целях предоставления Собственнику платежного документа и осуществления им оплаты за предоставленные услуги в электронной форме Управляющая организация обеспечивает функционирование Информационной системы на сайте в сети Интернет (далее – Система) посредством сбора, хранения, обработки, анализа, осуществления контроля достоверности, полноты и актуальности содержащейся в Системе информации о:

- многоквартирных домах;

- установленном в Договоре сроке внесения платы за помещение и коммунальные услуги, а также о сроке представления платежных документов, на основании которых вносится такая плата;

- перечне оказываемых услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, выполняемых работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту, об их объеме, о качестве и периодичности их предоставления или проведения и стоимости указанных услуг;

- ценах, тарифах, установленных на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- нормативах потребления коммунальных услуг.

- ценах, тарифах, установленных на предоставляемые коммунальные услуги.

Управляющая организация по желанию Собственника обеспечивает право доступа Собственника к размещенной в Системе информации, включая информацию о задолженности по внесению платы за помещение, платы за коммунальные услуги.

Информацией о размере платы за помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях, содержащиеся в платежном документе, который может быть направлен по адресу электронной почты Собственника или доступен к скачиванию в личном кабинете в Системе.

Управляющей организацией должна быть предусмотрена возможность оплаты помещения, коммунальных услуг, путем обеспечения взаимодействия Системы с платежными системами, предоставляющими такие услуги.

5.9. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, плата за пользование жилым помещением (плата за наем) в соответствии с настоящим Договором, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

5.10. Не использование помещений Собственниками не является основанием не внесения платы за содержание, текущий и капитальный ремонты общего имущества, за исключением собственника муниципальных помещений.

5.11. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ исключается из платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения).

5.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Денежные средства по статье «капитальный ремонт», оплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме поступают на отдельный счет Уполномоченного в соответствии с действующим законодательством лица, носят накопительный характер, не могут быть израсходованы на иные нужды, кроме капитального ремонта без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Независимо от источников финансирования, капитальный ремонт осуществляется на основании акта осмотра, дефектной ведомости и локально-сметного расчета, составленных управляющей организацией. Независимо

от источника финансирования и исполнителя капитального ремонта, Управляющая организация принимает от исполнителя дом после капитального ремонта на обслуживание.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности). Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не выполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.5. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание текущий и капитальный ремонт общего имущества, за исключением собственника муниципальных помещений.

6.6. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно по решению суда.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Собственник муниципального имущества передает Управляющей организации право требования исполнения нанимателями обязательств по оплате услуг за техническое обслуживание и ремонт общего имущества, при условии надлежащего исполнения обязательств Управляющей организацией.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключен на 5 лет. Начало действия Договора с момента его подписания.

В случае, если ни одна из Сторон не менее чем за два месяца до окончания Договора не заявит о своем отказе от исполнения обязательств по нему, Договор будет считаться продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, утвержденному общим собранием Собственников помещений и Управляющей организацией.

7.3. Договор прекращает свое действие в случае одностороннего отказа от его исполнения любым из участников.

Со стороны Собственника решение об одностороннем отказе от исполнения Договора принимается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Такое решение может быть принято в любое время с уведомлением Управляющей организации о предстоящем расторжении Договора не менее чем за 12 (Двенадцать) месяцев до предполагаемой даты его расторжения.

Со стороны Управляющей организации решение об одностороннем отказе от исполнения Договора принимается исполнительным органом. Такое решение может быть принято в любое время с уведомлением Собственника о предстоящем расторжении Договора не менее чем за 12 (Двенадцать) месяцев.

7.4. Договор прекращает свое действие в случае ликвидации Управляющей организации.

7.5. Договор прекращает свое действие для конкретного Собственника в случаях:

- смерти Собственника со дня его смерти;
- прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления Управляющей организации подтверждающих документов.

7.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей организации денежных средств поступивших ей после изменения способа управления (выбора новой управляющей организации), оплаченных в аванс платежей, а также возврата денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией.

9.2. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

9.3. Решение общего собрания Собственников помещений о смене способа управления или о заключении договора с другой управляющей организацией не является основанием для досрочного расторжения Договора с Управляющей организацией.

9.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.5. Претензии на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.6. Подписание настоящего Договора со стороны Собственника осуществляется следующим образом:

- представитель собственника помещений, находящихся в муниципальной собственности, путем проставления подписи уполномоченного лица и наложения оттиска печати на последней странице настоящего Договора;
- собственники иных помещений – путем подписания Решения собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

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

Договор составлен на 8 (Восьми) страницах и содержит \_\_\_\_ приложений на \_\_\_\_ страницах:

Приложение № 1 «. Состав общего имущества, передаваемого в управление Управляющей организации.».

Приложение №2 «Перечень и стоимость услуг»».

## 10. Подписи, адреса и реквизиты сторон

10.1. Собственник

10.2. Управляющая компания

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

Генеральный директор  
управляющей организации

\_\_\_\_\_

Приложение №1. Состав общего имущества, передаваемого в управление Управляющей организации.  
Границы ответственности  
к Договору

**Состав, перечень и техническое состояние  
общего имущества многоквартирного дома**

<b>№ п/ п</b>	<b>Наименование элементов общего имущества</b>	<b>Примерный состав и описание элементов общего имущества</b>	<b>Критерии отнесения элемента к общему имуществу в многоквартирном доме</b>
1.	Крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	Крыша - это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая гидроизолирующие и теплоизолирующие функции, защищающая многоквартирный дом от воздействия внешней среды. Ограждающие конструкции - строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла,	1. Конструкции обслуживают более одного помещения;  2. Конструкции являются ограждающими.

		<p>холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.). Ограждающие несущие конструкции - конструкции, воспринимающие основные нагрузки и обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость дома. Кроме собственной массы несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий): фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции. Ограждающие ненесущие конструкции - являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий: окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, перегородки и иные ограждающие ненесущие конструкции.</p>	
2.	Помещения, не являющиеся частями квартир	<p>Подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межквартирные лестничные площадки, лестницы, козырьки, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.</p>	<p>1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме;</p> <p>2. Не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих физическим или юридическим лицам на праве собственности.</p>
3.	Инженерные коммуникации и оборудование <sup>5</sup> (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений	<p>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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от</p>	<p>1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме;</p> <p>2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения,</p>



		<p>стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Оборудование в бойлерных и котельных. 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, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Система вентиляции и кондиционирования, включая вентиляторы, электроприводы, вентиляционные каналы. Коммуникационные сети (радио-, телефонные, оптоволоконные и т.п.) и антенны.</p>	<p>оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешней 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.</p> <p>3. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.</p>
4.	Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства	<p>Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой, описаны и удостоверены в установленном порядке. В границах земельного участка располагается многоквартирный дом, вспомогательные строения</p> <p>и сооружения, элементы благоустройства.</p> <p>Элементы озеленения - зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и т.п.)</p>	<p>1. Земельный участок сформирован, определены его границы и размер;</p> <p>2. В отношении земельного участка проведен кадастровый учет.</p>

		Элементы благоустройства - оборудование хозяйственной площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; оборудование площадки для отдыха взрослых с озеленением и необходимым оборудованием; малые архитектурные формы для летнего и зимнего отдыха детей и т.п.	
5.	Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом	Трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, дополнительные строения и т.п.	1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме; 2. Расположены в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом; 3. Переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.

При составлении перечня общего имущества одновременно указывают качественные характеристики каждой части общего имущества (например, наружные стеновые конструкции - панельные или кирпичные, трубы - стальные, чугунные или пластиковые и т.д.), а также технические и количественные характеристики. Среди количественных характеристик особенно важны те, которые будут определять объем выполняемых работ по содержанию той или иной части общего имущества. Например, если говорить об обслуживании системы холодного водоснабжения, надо знать протяженность труб в подвале, а при ремонте еще и диаметр. При планировании санитарного содержания подъездов, необходимы сведения об общей площади лестничных площадок и маршей, площади окрашенных стен, которые будут мыться или краситься. Для многих частей общего имущества качественные и количественные характеристики указаны в проектной или другой технической документации на многоквартирный дом полученной по запросу от управляющей организации.

При составлении перечня общего имущества необходимо установить также границы, разделяющие общее имущество собственников помещений, и имущество, принадлежащее отдельным собственникам (являющееся принадлежностью квартир), а также границы между общим имуществом и имуществом других лиц (муниципального образования, если речь идет о земельном участке, имуществом коммунальных организаций - инженерным сетям). Внешние границы сетей электро-, газо- 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, устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Границы и размер земельного участка, входящего в состав общего имущества, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности и указываются в кадастровом плане земельного участка.

Очевидно, что перечень общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален. При этом одни элементы предназначены для защиты дома от холода, дождя, ветра, другие

разделяют помещения собственников друг от друга, третьи обслуживают помещения в доме и т.д. Таким образом, становится понятно значение общего имущества и почему собственники помещений должны знать, какое имущество находится в их общей долевой собственности.

### **Комиссионная оценка фактического состояния общего имущества многоквартирного дома.**

После того как председатель комиссии и председатель совета дома сформируют перечень общего имущества и внесут в него сведения из технической документации на дом, назначается дата и время проведения комиссионного обследования.

Комиссии предстоит дать оценку фактического состояния всех элементов общего имущества и определить нуждается ли элемент общего имущества только в поддержании существующего хорошего состояния (то есть в профилактическом обслуживании) или необходим ремонт (текущий или капитальный) либо замена.

#### **Основные положения проведения визуального осмотра.**

Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).

При визуальном обследовании выявляют и фиксируют видимые дефекты и повреждения, производят контрольные обмеры, делают описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляют схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. Проводят проверку наличия характерных деформаций здания или сооружения и их отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.). Устанавливают наличие аварийных участков, если таковые имеются.

По результатам визуального обследования делается предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, которое определяется по степени повреждения и по характерным признакам дефектов. Зафиксированная картина дефектов и повреждений (например: в железобетонных и каменных конструкциях - схема образования и развития трещин; в деревянных - места биоповреждений; в металлических - участки коррозионных повреждений) может позволить выявить причины их происхождения и быть достаточной для оценки состояния конструкций и составления заключения. Если результаты визуального обследования окажутся недостаточными для решения поставленных задач, то проводят детальное инструментальное обследование. В этом случае, при необходимости, разрабатывается программа работ по детальному обследованию.

Если при визуальном обследовании будут обнаружены дефекты и повреждения, снижающие прочность, устойчивость и жесткость несущих конструкций сооружения (колонн, балок, ферм, арок, плит покрытий и перекрытий и прочих), то необходимо перейти к детальному обследованию.

В случае выявления признаков, свидетельствующих о возникновении аварийной ситуации, необходимо незамедлительно разработать рекомендации по предотвращению возможного обрушения.

При обнаружении характерных трещин, перекосов частей здания, разломов стен и прочих повреждений и деформаций, свидетельствующих о неудовлетворительном состоянии грунтового основания, необходимо проведение инженерно-геологического исследования, по результатам которого может потребоваться не только восстановление и ремонт строительных конструкций, но и укрепление оснований и фундаментов.

Приложение 1.1. Форма акта осмотра  
(вариант)

**Акт**  
**осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме,**  
**расположенном по адресу: \_\_\_\_\_**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Комиссией в составе:

1. Председателя комиссии: \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

с участием \_\_\_\_\_,

произвела осмотр элементов общего имущества многоквартирного дома, расположенного  
по адресу: \_\_\_\_\_

При осмотре установлено следующее:

№ п/п	Наименование конструкции, элемента, системы инженерного оборудования	Техническое состояние (физический износ, %)	Описание (кол-во __ шт., площадь __ кв.м., материал __, вид __, длина __ м., протяженность __ м., грузоподъемность __ т., марка , диаметр __ мм.(м.), прочее)	Необходимые работы (подлежит ремонту кв.м. (м., шт.), состояние __ удовлетворительное/неудовлетворительное, санитарное состояние удовлетворительное/неудовлетворительное, необходимо заменить ,прочее)
Помещения, не являющиеся частями квартир				
1				
2				
3				
4				
5				
6				
Фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома				

7				
8				
9				
10				
11				
12				
Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом				
25				
26				
27				
28				
29				
30				

Председатель комиссии

Члены комиссии

Иные участники

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

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**технической документации на МКД по адресу:**

<b>N п/п</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Количество листов</b>	<b>Примечания</b>
	<b>I. Техническая документация на многоквартирный дом</b>		
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в

	требованиям безопасности:			коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007)			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков и содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
	II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка <19>			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП <20>			
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома			
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома			
10.	Акты освидетельствования скрытых работ			
11.	Протокол измерения шума и вибрации			
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации			

13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры - списки - прочее		

Примечание:

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

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



Приложение №2. Перечень и стоимость услуг Управляющей организации.

Приложение 2.1  
к договору

**Перечень  
услуг и работ по управлению многоквартирным домом адресу:**

\_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

<div>№ № п/ п</div>	Наименование работ	Периодичност ь
1	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления

2	Обеспечение выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома	в порядке, определяемом Управляющей организацией
3	Обеспечение организации работ, при проведении которых требуется специальный допуск	Ежемесячно согласно плану работ
4	Обеспечение поставки коммунальных услуг и услуг водоотведения потребителям в многоквартирном доме	ежемесячно
	Обеспечение оказания прочих услуг Собственникам (нанимателям, арендаторам) указанных в договоре управления многоквартирным домом	ежемесячно
5	Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы и аварийно-диспетчерского обслуживания Многоквартирного дома	ежедневно
6	Обеспечение организации мониторинга технического состояния многоквартирного дома на основании данных осмотра общего имущества в таком доме	1 раз в год
7	Обеспечение начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, предоставление Собственнику (нанимателю, арендатору) платежного документа и ведение домовой книги	1 раз в месяц
8.	Прием граждан по вопросам управления многоквартирного дома и начисления платежей за ЖКУ, рассмотрение обращений	Согласно графика приема
9	Подготовка предложений о требующемся текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме (с указанием объемов, и стоимости предлагаемых работ)	2 раза в год
10	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	1 раз в год
11	Ведение претензионной работы с неплательщиками за ЖКУ.	ежедневно
12	Работы по обеспечению раскрытия информации о деятельности в сфере управления многоквартирным домом, соответствующе установленному Стандарту.	ежегодно

**Управляющая организация**

**Собственник**

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

М.П.

Приложение 2.2.  
к договору

**Перечень**  
**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**  
**по адресу:** \_\_\_\_\_

(адрес многоквартирного дома)

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		

1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	___2___ раз(а) в неделю	¹но не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилищного фонда:
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	___1___ раз(а) в неделю	
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	___1___ раз(а) в месяц	
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	___6___ раз(а) в год	
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	___1___ раз(а) в год	
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	_____ раз(а) в год	
7.	Подготовка зданий к праздникам	По мере необходимости	
8.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора			
10.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
11.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
13.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	___2___ раз(а) в год	
14.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
15.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости	

<sup>1\*</sup> Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465

16.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоventилиационных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
17.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
<b>V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>		
19.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	<p>Проверка исправности канализационных вытяжек ___1___ проверка в год.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах - ___1___ проверок в год.</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - ___1___ раз в год.</p>
20.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
21.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды ___1___ в месяц
22.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
23.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
24.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Проведение планового осмотра – 1 раз в год
25.	<p>Проведение электротехнических замеров:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сопротивления;</li> <li>- изоляции;</li> <li>- фазы-нуль</li> </ul>	Согласно требованиям технических регламентов
<b>VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения</b>		
27.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение от 2 до 8 часов; на системах канализации в течение 2 часов; на системах энергоснабжения в течение 2 часов после получения заявки диспетчером.
28.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - ___1___ сутки(ок),

		<p>нарушение водоотвода - __5__ сутки(ок),</p> <p>замена разбитого стекла - __1__ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - __1__ суток, неисправность электрической проводки оборудования - __2__ часов, неисправность лифта - __2__ часов с момента получения заявки.</p>
		<b>VII. Прочие услуги</b>
29.	Дератизация	__1__ раза в год
30.	Дезинсекция	__1__ раза в год
<b>ИТОГО:</b>		

**Управляющая организация**

**Собственник**

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

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

М.П.

Приложение 2.3.  
к договору

**Перечень**

**работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу**

(адрес многоквартирного дома)

№№ ПП	Наименование работ	Дата начала	Плановая дата окончания работ
<b>1</b>	<b>Фундаменты</b>		
1.1.			
1.2.			
1.2.			
<b>2</b>	<b>Стены и перегородки</b>		
2.1.	<i>В подвалах, технических этажах, чердаках</i>		
2.1.1.			
2.1.2.			
2.1.3.			
2.2.	<i>Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы</i>		
2.2.1.			
2.2.2.			
2.2.3.			
2.3.	<i>В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры</i>		
2.3.1.			
2.3.2.			
2.3.3.			
<b>3</b>	<b>Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах</b>		
3.1.			
3.2.			
3.3.			
<b>4</b>	<b>Балконы, козырьки, лоджии и эркеры</b>		
4.1.			
4.2.			
4.3.			
<b>5.</b>	<b>Перекрытия</b>		
5.1.			
5.2.			
5.3.			
<b>6</b>	<b>Полы в помещениях общего пользования</b>		
6.1.			
6.2.			
6.3.			
<b>7</b>	<b>Крыши</b>		
7.1.			
7.2.			
7.3.			
<b>8</b>	<b>Водоотводящие устройства</b>		
8.1			

8.2			
8.3			
<b>9</b>	<b>Окна двери в помещениях общего пользования</b>		
9.1			
9.2			
9.3			
<b>10</b>	<b>Лестницы</b>		
10.1			
10.2			
10.3			
<b>11</b>	<b>Печи, котлы</b>		
11.1			
11.2			
11.3			
<b>12</b>	<b>Системы холодного водоснабжения</b>		
12.1			
12.2			
12.3			
<b>13</b>	<b>Системы горячего водоснабжения</b>		
13.1			
13.2			
13.3			
<b>14</b>	<b>Канализация</b>		
14.1			
14.2			
14.3			
<b>15</b>	<b>Системы газоснабжения</b>		
15.1			
15.2			
15.3			
<b>16</b>	<b>Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка</b>		
16.1			
16.2			
16.3			
<b>17</b>	<b>Системы теплоснабжения</b>		
17.1			
17.2			
17.3			
<b>18</b>	<b>Системы вентиляции, дымоудаления</b>		
18.1			
18.2			
18.3			
<b>19</b>	<b>Лифты</b>		
19.1.			
19.1.			
19.1.			
<b>20</b>	<b>Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети</b>		



20.1			
20.2			
20.3			
<b>21</b>	<b>Объекты внешнего благоустройства</b>		
21.1			
21.2			
21.3			

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

**Управляющая организация**

**Собственник**

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

М.П.

Приложение 2.4.  
к договору

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

продолжительность<sup>2\*</sup>

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
<b>1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года</b>	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
<b>1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается</b>	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)
<b>1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:</b> 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, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
<b>2.2. Обеспечение</b>	допустимое	а) за каждые 30С снижения

<sup>2\*</sup> Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

<p>температуру горячей воды в точке разбора:</p> <p>а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;</p> <p>б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;</p> <p>в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения</p>	<p>отклонение температуры горячей воды в точке разбора:</p> <p>а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС;</p> <p>б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС</p>	<p>температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения;</p> <p>б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p><b>2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам</b></p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>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)</p>
<p><b>2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:</b></p> <p>- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);</p> <p>- не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:</p> <p>а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;</p> <p>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)</p>
<p><b>3. Водоотведение</b></p>		
<p><b>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</b></p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения:</p> <p>а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца</p> <p>б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)</p>	<p>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</p>

<b>4. Электроснабжение</b>		
<b>4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</b>	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
<b>4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам</b>	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
<b>5. Газоснабжение</b>		
<b>5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</b>	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
<b>5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям</b>	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний

	<b>допускается</b>	<b>приборов учета)</b>
<b>5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа</b>	<b>отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается</b>	<b>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов</b>
<b>6. Отопление</b>		
<b>6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</b>	<b>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</b>	<b>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</b>
<b>6.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой</b>	<b>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</b>	<b>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</b>

<p><b>наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22)°C</b></p> <p><b>б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000</b></p> <p><b>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C</b></p> <p><b>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</b></p>		<p><b>а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</b></p> <p><b>б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</b></p>
<p><b>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</b></p> <p><b>а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</b></p> <p><b>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</b></p> <p><b>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</b></p>	<p><b>отклонение давления более установленных значений не допускается</b></p>	<p><b>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)</b></p>

**Примечания:**

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

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

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

**Управляющая организация**

**Собственник**

М.П.

Приложение 2.5.  
к договору

**Стоимость работ и услуг  
представленных в приложениях 2.1 – 2.3 к настоящему договору**

	<b>Содержание и ремонт жилого помещения &lt;*&gt;, в т. ч.:</b>	<b>За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц</b>
<b>1</b>	<b>Управление многоквартирным домом</b>	<b>1,18</b>
<b>2</b>	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4 - 10 настоящего приложения)	<b>9,59</b>
<b>3</b>	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, за исключением услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6 - 10 настоящего приложения) <*>	<b>5,08</b>
<b>4</b>	<b>Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома</b>	<b>1,41</b>
<b>5</b>	<b>Очистка мусоропроводов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)</b>	<b>-</b>
<b>6</b>	<b>Содержание и ремонт переговорно-замочного</b>	<b>-</b>

	устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	
7	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	-
8	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	-
9	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме), в т.ч.:	-
9.1	эксплуатация приборов учета электрической энергии	-
9.2	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	-
9.3	эксплуатация приборов учета холодной воды	-
10	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) <***>	определяется в соответствии с приложением требованиями Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.2015 № 27-р

-----  
 <\*> Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме формируется с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ), указанных в пунктах 1 - 10, и состава общего имущества в многоквартирном доме.

<\*\*\*> Не взимается с граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирных домов, признанных аварийными, а также в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания.

<\*\*\*> Для граждан, проживающих в жилых помещениях на первых этажах многоквартирных домов, а также для граждан, проживающих в жилых помещениях, имеющих выходы в подъезды, не оборудованные лифтом, устанавливается с 01.09.2017 при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме лифта.

**Управляющая организация**

**Собственник**

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

М.П.



