Договор управления многоквартирным домом №_____

Город Москва «__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Термоинжсервис» (ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Курявского Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____

(ФИО/наименование организации)

являющийся(-щаяся) собственником квартиры/неж.пом. №_____, общей площадью _____м^2 расположенной(-ого) в многоквартирном доме по адресу: **г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул.Бачуринская, дом 22, корп.2** (далее - Многоквартирный дом), именуемый(-ая) в дальнейшем «**Собственник**», 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 Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, оказывать дополнительные услуги, предусмотренные решениями общего собрания Собственников, предоставлять Собственнику Коммунальные услуги за исключением установленного ст. 157.2 ЖК РФ случая (когда Коммунальные услуги предоставляют ресурсоснабжающие организации, оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами), 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 за исключением установленного ст. 157.2 ЖК РФ случая;

2.1.4. представление интересов 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 по заключенным Управляющей организацией договорам Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику Коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных 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 Собственнику, Пользователю 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 Собственника как потребителя жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

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

2.1.10. подготовка и предоставление 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 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 Собственника (или Пользователя) на действия (бездействие) Обслуживающих и прочих организаций, с которыми Управляющей организацией заключены договоры, в течение 3 рабочих дней со дня получения обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) Ресурсоснабжающих организаций, качество Коммунальных услуг, если иной срок рассмотрения обращения не установлен законодательством РФ;

2.1.14. выдача Собственнику (или Пользователю) справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них, выдача Собственнику (или Пользователю) 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 Собственников на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания Пользователей в Помещениях;

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

2.1.18. первичный прием документов 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, в случае, если данные функции не выполняет многофункциональный центр;

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 случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников, 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 случае принятия общим собранием Собственников решения о наделении Управляющей организации соответствующими полномочиями - 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 решениями Совета Многоквартирного дома;

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 Собственника;

2.1.23. выполнение прочих работ и оказание прочих услуг Собственнику, при наличии технической возможности их выполнения/оказания, на основании заявки 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 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 Помещении в Многоквартирном доме (за исключением установленного ст. 157.2 ЖК РФ случая, когда Коммунальные услуги предоставляют ресурсоснабжающие организации, оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами): холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, а с установленного законодательством РФ момента – обращение с твердыми коммунальными отходами;

2.4.2. коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и 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 Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, указанные в Приложении №2 к Договору, оказывать иные услуги, установленные общим собранием Собственников (в случае их утверждения решением общего собрания Собственников).

3.1.2. Обеспечивать предоставление Коммунальных услуг Собственнику (за исключением установленного ст. 157.2 ЖК РФ случая), 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 Собственникам (и в установленных законом случаях – Пользователям) платежные документы на оплату не позднее первого 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 Собственников (Пользователей) на качество оказываемых им 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 Собственника и Пользователя копии правоустанавливающих документов на Помещения, копии документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в Помещениях Многоквартирного дома, организовать хранение указанных копий документов.

3.1.10. Информировать Собственника (Пользователя) 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 Собственника (Пользователя) 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 Собственнику (Пользователю) 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 Собственника (Пользователя) копий финансовых лицевых счетов 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 Собственнику предложения о проведении дополнительных работ или оказании услуг, не предусмотренных Договором, сроков их проведения, с расчетами их стоимости и затрат для каждого 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 Собственников и Пользователей их 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 Собственников и Пользователей путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.1.18. Информировать Собственников и Пользователей 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/нежилое помещение и Коммунальные услуги в ином размере, а также информировать Собственников и Пользователей об изменении реквизитов Управляющей организации не позднее 30 дней с момента их изменения. Предусмотренное настоящим пунктом Договора информирование Собственников осуществляется путем размещения информации в платежных документах и/или в местах общего пользования Многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации.

3.1.19. Обеспечить Собственников и Пользователей 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 Собственнику платежных документов не позднее 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 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 и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность с Собственника (Пользователя) по внесению Платы за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные и прочие услуги, установленные общим собранием Собственников, 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 Собственниками в Помещения в установленном законодательством РФ порядке. В установленном законодательством РФ порядке проводить доначисление Собственнику платы за Коммунальные услуги с учетом фактически проживающих лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов).

3.2.5. В случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников определять третьих лиц и заключать с ними 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.

3.2.6. Представлять интересы Собственника, связанные с Управлением Многоквартирным домом.

3.2.7. Требовать допуск уполномоченных работников Управляющей организации в согласованное с Собственником время в его Помещение с целью создания комфортных условий проживания 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 Собственника путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.3. 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 принадлежащее Помещение по его назначению и поддерживать его 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 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 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 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. В случае получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) прийти в согласованное сторонами время в Управляющую организацию.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с 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. 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.

3.3.18. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке, замене индивидуальных приборов учета, независимо от пользования Коммунальными услугами в Помещении. Поверка или замена индивидуальных приборов учета Коммунальных услуг осуществляется 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. В случае выхода из строя индивидуальных приборов учета Пользователь (Собственник) производит их ремонт или замену за свой счет не позднее 30 дней с момента выхода прибора учета из строя. Приборы учета после их замены, ремонта должны быть введены в эксплуатацию и опломбированы в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством РФ.

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность по внесению Управляющей организации предусмотренных настоящим Договором платежей полностью или частично возложена 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 нему;
- 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, изменении общей площади Помещения с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

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

3.3.21. Допускать в указанных в п. 3.2.7. Договора случаях, работников Управляющей организации для выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, расположенного в Помещениях. В случае нарушения 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. 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/нежилого 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. участия в согласованное с Управляющей организацией время в осмотрах Общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

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

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

3.4.5. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно с 15 (пятнадцатого) по 25 (двадцать пятое) число каждого месяца подавать показания приборов учета в Управляющую организацию. В случае неподачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей организации в вышеуказанный срок, начисление Управляющей организацией платежей и оплата Собственником за Коммунальные услуги производится в соответствии с п. 4.8., 4.9. Договора.

3.4.6. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

3.5. 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. Хранить принадлежащее Пользователю (Собственнику) имущество в помещениях, относящихся к Общему имуществу. Без решения общего собрания Собственников и разрешения органа местного самоуправления устанавливать в помещениях Общего имущества перегородки, двери. Убытки Управляющей организации, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Собственник, допустивший такое нарушение, в течение 5 дней с момента предъявления Управляющей организацией соответствующего требования в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей организации, понесенных ей для устранения причиненного Общему имуществу ущерба и уплаты штрафов.

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 г. Москвы.

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 использовании и 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 иные (дополнительные) работы и услуги, определенные решением общего собрания Собственников (в случае их утверждения решением общего собрания Собственников);

4.1.3. плату за Коммунальные услуги за исключением установленного ст. 157.2 ЖК РФ случая.

4.2. Плата за содержание жилого/нежилого помещения по настоящему Договору, не включая стоимость коммунальных ресурсов потребленных при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, соответствует плате за содержание жилого помещения, установленной органом местного самоуправления, и изменяется в случаях и с момента изменения органом местного самоуправления платы за содержание жилого помещения без заключения дополнительного соглашения к Договору. На дату заключения настоящего Договора Плата за содержание жилого/нежилого помещения, не включая стоимость коммунальных ресурсов потребленных при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, установлена в размере **38,48 рублей (Тридцать восемь рублей 48 коп.) за 1 кв.м. общей площади**

Помещений в месяц, в т.ч. НДС 18%. 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. В случае принятия общим собранием Собственников по согласованию с Управляющей организацией соответствующего решения об установлении иных дополнительных услуг и платы за них, применяется утвержденный таким решением перечень и/или стоимость дополнительных услуг без заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.4. Плата за содержание жилого/нежилого помещения, иные платежи, установленные общим собранием Собственником за 1 кв.м. общей площади Помещения, вносится исходя из общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику, если плата за дополнительные услуги установлена общим собранием Собственников за одно Помещение, их оплата производится исходя из количества Помещений Собственника.

4.5. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем по Договору производится путем внесения 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.

4.6. Размер платы Собственника за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном законодательством РФ порядке.

4.7. 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 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода индивидуального прибора учета в эксплуатацию. До предусмотренного настоящим пунктом Договора момента начала расчета размера платы за Коммунальные услуги (кроме отопления и обращения с твёрдыми коммунальными отходами) исходя из показаний индивидуального прибора учета, размер платы за Коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке, и количества лиц, проживающих в Помещении 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.

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

4.8. После ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета в случае их 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 показаниям указанного индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления в случаях, когда в соответствии с пунктом 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета), а если период работы индивидуального составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода в случаях, когда в соответствии с пунктом 42(1) настоящих Правил при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета).

4.9. По истечении 3 месяцев, за которые плата за Коммунальную услугу (услуги) была рассчитана в соответствии с п.4.8. Договора, плата за Коммунальную услугу (услуги) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ, исходя из нормативов потребления соответствующих Коммунальных услуг.

4.10. 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.

4.11. Каждый 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.-4.10. Договора. Пользователи вносят платежи в соответствии с заключенными с Собственником договорами.

4.12. Собственники и Пользователи вносят предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи на расчетный счет Управляющей организации.

4.13. Взносы на капитальный ремонт вносятся Собственниками 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 несет ответственность за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за качество оказываемых Коммунальных услуг, в случаях их нарушения, размер перерасчета за Коммунальные услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с Приложением №4 к Договору, если Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ, не предусмотрено иное. Основания и порядок перерасчета платы за Коммунальные услуги определен Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Платы за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги, 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 Щербинского районного суда г.Москвы, а при подсудности спора мировому суду, спор подлежит рассмотрению мировым судьей, к которому относится адрес Многоквартирного дома. Срок рассмотрения претензий составляет 15 календарных 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 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» Собственник, настоящим дает согласие Управляющей организации, на обработку его 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 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 и услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и их стоимость.
3. Приложение №3 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Приложение №4 – Требования к качеству коммунальных услуг.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»
Место нахождения: 142770 г. Москва, п.Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Александры Монаховой, дом 23, пом. 11
ИНН/КПП 5026015402/775101001
р/с 40702810400000000999
банк Джей энд Ти Банк (АО)
к/с 30101810845250000588
БИК 044525588

Генеральный директор

_____ С.А. Курявский

Собственник:

_____
(ФИО)

Документ, удостоверяющий личность:

_____

Серии _____ №_____, выданный

_____

_____ от «___» _____

_____г. код подразделения

_____

Зарег.по адресу:_____

_____

Тел._____

_____/_____/
(Подпись) (ФИО)

Приложение №1
к Договору управления Многоквартирным домом
№_____ от «__» _____ 201__ 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: **г. Москва, п.Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Бачуринская, дом 22, корп.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. К нежилому помещению в настоящем Договоре приравниваются части Многоквартирного дома, предназначенные для размещения транспортных средств (подземный гараж, предусмотренный проектной документацией на дом, при его наличии в Многоквартирном доме).

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. Состав Общего имущества указан в Приложении №3 к Договору.

1.4. **«Собственник»** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, либо участник долевого строительства, получивший от застройщика Многоквартирного дома по передаточному акту Помещение в Многоквартирном доме.

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

1.9. **«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.

1.10. **«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.

1.11. **«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.

1.12. **«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.

1.13. **«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.

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

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

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

1.17. «**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»
Генеральный директор

_____ С.А. Курявский

Собственник:

_____
(ФИО)

_____/_____/

Приложение №2
к Договору управления Многоквартирным домом
№_____ от «__» _____ 201__ 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**		**1,56**
1.	***Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:***		***0,09***
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в год	0,02
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год	0,02
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	0,02
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	0,03
2.	***Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:***		***0,18***
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в год	0,04
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	1 раз в год	0,12
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в год	0,02
3.	***Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Многоквартирного дома:***		***0,09***
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	1 раз в год	0,04
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.	1 раз в год	0,04
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	0,01

4.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Многоквартирного дома:***		***0,10***
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год	0,03
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	0,05
4.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	1 раз в год	0,01
4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,01
5.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш Многоквартирного дома:***		***0,31***
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	2 раза в год	0,09
5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год	0,02
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	0,03
5.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже.	2 раза в год	0,03
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	0,02
5.7.	Проверка и при необходимости очистка парапетов кровли от скопления снега и наледи.	По мере необходимости	0,03
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	0,03
5.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение.	по мере выявления нарушений	0,02
6.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Многоквартирного дома:***		***0,05***
6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в год	0,01
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	0,03
6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,01
7.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов Многоквартирного дома:***		***0,22***
7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	1 раз в год	0,08
7.2.	Контроль состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в год	0,07

7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	по мере выявления нарушений, отклонений	0,02
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	0,02
7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)	1 раз в год	0,02
7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,01
8.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в Многоквартирном доме:***		***0,05***
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	0,03
8.2.	Осмотр на предмет звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в год	0,01
8.3.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,01
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:***		***0,40***
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.	1 раз в год	0,40
10.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:***		***0,07***
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.	1 раз в год	0,06
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт.	По мере выявления	0,01
II.	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме**		**21,86**
11.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов Многоквартирного дома:*** *(в случае принятия решения собственниками помещений об оставлении закрытыми люков мусоропроводов, работы, предусмотренные п.11 настоящего Приложения не выполняются и плата за них не взимается)*		***3,32***
11.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	Ежедневно	3,01
11.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение	по мере выявления нарушений	0,18
11.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	Согласно Распоряжения ДЖКХиБ г. Москвы от 02.12.2013 №05-14-381/3	0,04
11.4.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,09

12.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления Многоквартирного дома:***		***2,15***
12.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления (настройка), определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в год	0,02
12.2.	Проверка утепления технического этажа, плотности закрытия входов на них.	1 раз 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	0,04
12.4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления, техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации	1 раз в месяц	1,86
12.5.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений	0,21
13.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания газовой крышной котельной (ГКК) в многоквартирном доме:***		***1,72***
13.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования ГКК. Выполнение наладочных, регламентных и ремонтных работ оборудования ГКК 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 ГКК (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров и герметичности оборудования.	постоянно	0,42
13.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования ГКК и водоподкачек.	При подготовке к отопительному сезону	0,15
13.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,20
13.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки (теплообменник). При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ.	по мере выявления нарушений, отклонений	0,30
14.	***Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в Многоквартирном доме:***		***3,70***
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)	1 раз в год	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	0,82
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.	по мере выявления нарушений	1,62

14.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	по мере выявления нарушений, отклонений	0,35
14.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	2 раза в год	0,07
14.8.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по мере выявления нарушений	0,17
15.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в Многоквартирном доме:***		***2,34***
15.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ системы теплоснабжения в многоквартирных домах.	1 раз в год	0,98
15.2.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования системы теплоснабжения.	1 раз в год	0,20
15.3.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	0,48
15.4.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	0,12
15.5.	Удаление воздуха из системы отопления.	1 раз в год	0,24
15.6.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	0,32
16.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Многоквартирном доме:***		***2,18***
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 год	0,12
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	1,42
16.4.	Контроль состояния и замена вышедшей из строя общедомовой проводки	по мере выявления нарушений	0,42
17.	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в Многоквартирном доме:***		***6,45***
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Ежедневно	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).	по мере необходимости	0,75
17.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по мере необходимости	0,22
III.	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме**		**15,06**
18.	***Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме:***		***2,95***

18.1.	Сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов. Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.	Согласно Распоряжения ДЖКХиБ г. Москвы от 02.12.2013 №05-14-381/3	2,45
18.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	Согласно Распоряжения ДЖКХиБ г. Москвы от 02.12.2013 №05-14-381/3	0,22
18.3.	Мытье окон.	Согласно Распоряжения ДЖКХиБ г. Москвы от 02.12.2013 №05-14-381/3	0,04
18.4.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	Согласно Распоряжения ДЖКХиБ г. Москвы от 02.12.2013 №05-14-381/3	0,10
18.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	СанПиН 3.5.2.1376-03	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.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,04
19.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,32
19.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,68
19.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	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.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,36
19.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,26
20.	***Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:***		***1,80***
20.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,58
20.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,32
20.3.	Уборка и выкашивание газонов.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,18

20.4.	Прочистка ливневой канализации.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,30
20.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 №465	0,42
21.	***Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:***		***2,20***
21.1.	Организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	Ежедневно	1,70
21.2.	Обеспечение вывоза твердых коммунальных отходов С момента начала оказания коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, предусмотренная п.12 настоящего Приложения не взимается, а размер платы за услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется в соответствии с законодательством РФ	По мере необходимости	0,38
21.3.	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:***		***1,04***
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.	по мере выявления нарушений, отклонений	1,04
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.	по мере выявления нарушений, отклонений	0,90
24.	***Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома***		***0,02***
24.1.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома (выполняются с учетом обеспечения такого доступа)	По мере необходимости	0,02
25.	***Услуги по управлению Многоквартирным домом:***		***3,85***
25.1.	Услуги по управлению Многоквартирным домом	постоянно	3,85
Итого:			**38,48**

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»
Генеральный директор

_____ С.А. Курявский

Собственник:

_____
(ФИО)

_____/_____/

Приложение №3
к Договору управления Многоквартирным домом
№_____ от «__» _____ 201__ 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.

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, кладовые.

17. Индивидуальный тепловой пункт.

18. Крышная котельная.

19.Подсобные помещения.

20.Пожарные и эвакуационные выходы.

21.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, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 26 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.

22.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 до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.

23.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.

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

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»
Генеральный директор

_____ С.А. Курявский

Собственник:

_____
(ФИО)

_____/_____/

Приложение №4
к Договору управления Многоквартирным домом
№_____ от «__» _____ 201__ г.

Требования к качеству Коммунальных услуг

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг (далее – Правила), с учетом положений раздела IX указанных Правил.
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)*(2)	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2014)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

постоянного заполнения системы отопления теплоносителем		
VI. Обращение с твердыми коммунальными отходами		
14. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5°C и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5°C) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз)	допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха +5°C и ниже; не более 24 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха свыше +5°C	за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО «Управляющая компания Термоинжсервис»
Генеральный директор

_____ С.А. Курявский

Собственник:

_____
(ФИО)

_____/_____/