**ДОГОВОР № *\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

***г. Одинцово «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 \_ г.***

***Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЭЛКОМ»***, именуемое в дальнейшем ***«Управляющая организация»***, в лице Генерального директора **Самарского Александра Викторовича**, действующего на основании Устава с одной стороны, и ***Гр.*** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*(фамилия, имя, отчество собственника / наименование юридического лица)*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

*(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)*

являющ\_\_\_\_\_\_\_\_собственником(ами)\_\_\_*\_\_\_****квартиры №\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_,* общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м,

*(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №\_\_\_)*

жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: **М.О. с.п. Жаворонковское, д. Митькино, ул. Заречная, д. 4**  (далее – Многоквартирный дом)*,*

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.*,*

*(документ-основание, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)*

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г, выданного(-ых) *Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области,*

*(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрироващего документы)*

(далее – «Собственник») или представитель Собственника в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

*(должность, фамилия, имя, отчество представителя)*

действующий в соответствии с полномочиями, основаннымина *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

*(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)*

с другой стороны, **именуемые далее** **Стороны**, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

*1. Общие положения*

* 1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.
  2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.3. Собственник - будущий собственник (собственник) квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.4. Помещение – жилое (нежилое) помещение, находящееся во владении, пользовании и распоряжении.

1.5. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

1. *Предмет Договора*
   1. Управляющая организация по заданию Собственника, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: М.О. с.п. Жаворонковское, д. Митькино, ул. Заречная, д.4 предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), на период до заключения Собственником договора с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.
   2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в п.п. 2.3, 2.4, 2.5 настоящего Договора.

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

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

В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулировочного крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

2.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система холодоснабжения и отопления, состоящих из стояков, охлаждающих и обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры мест общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-

распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета

электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, , автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях (границы эксплуатационной и балансовой принадлежности отражены в приложении 4 к данному договору).

* 1. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома – М.О. с.п. Жаворонковское, д. Митькино, ул. Заречная, д.4

б) год постройки – 2018 г.;

в) этажность – 4+1;

г) количество квартир – 165;

д) общая площадь многоквартирного дома – 12413,60 кв.м.

*3. Права и обязанности Сторон*

* 1. ***Управляющая организация обязана:***
     1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
     2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
     3. Предоставлять жилищно-коммунальные, а также дополнительные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

1) холодное водоснабжение;

2) горячее водоснабжение;

3) водоотведение;

4) электроснабжение мест общего пользования;

5) электроснабжение помещений до заключения индивидуальных договоров Собственником с энергоснабжающей организацией;

6) отопление (теплоснабжение);

7) содержание и ремонт помещения;

8) дежурные по подъезду;

9) охранные услуги;

10) услуга связи для целей кабельного вещания;

11) обслуживание домофонной линии связи с квартирой.

* + 1. Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков (водоотведение). Осуществлять контроль качества и количества поставляемых коммунальных услуг, соблюдения условий договоров, их исполнения, а также вести их учет.
    2. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме (техническое обслуживание системы видеонаблюдения и т.п.).
    3. Принимать от Собственника плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги.

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

* + 1. Требовать плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги от Собственника (п. 3.1.5).
    2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
    3. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, утвержденные действующим законодательтсвом РФ.
    4. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от заказчика – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
    5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
    6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.
    7. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
    8. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 (трех) лет.
    9. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путём письменного объявления в специально отведённом для этого месте.
    10. Предоставлять любому потребителю в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в Многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.
    11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.
    12. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение, пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации в специально отведенных местах.
    13. Вести расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов), через ЕИРЦ Управляющей компании.
    14. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника обеспечить выставление при помощи системы ЕИРЦ Управляющей компании платежных (информационых) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.
    15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
    16. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению (доверенности) Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение (при предъявлении правоустанавливающих документах на помещение), выдачу в течение 3 (трех) рабочих дней со дня письменного обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
    17. Обеспечить ввод в эксплуатацию установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, путем составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета. С момента ввода индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственником по приборам учета через ЕИРЦ Управляющей компании за услуги холодного, горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию.
    18. Периодически (не чаще 1 раза в 6 месяца) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, прием сточных вод.
    19. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
    20. По письменному требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.7 настоящего Договора) производить сверку платы за помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.
    21. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
    22. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.
    23. В случаях не выполнения работ или не предоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
  1. ***Управляющая организация вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.4. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов власти.

3.2.5. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.6. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям.

3.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

* составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
* по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.2.8. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

* повреждение приборов учета по вине Собственника;
* нарушения пломбы на приборах учета;
* не допуск Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета;
* манипулирование Собственником показаниями индивидуальных приборов учета;
* истекший срок межповерочного интервала приборов учета.
  + 1. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений.
    2. Требовать от Собственника своевременной оплаты замены неработоспособных индивидуальных приборов учета в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
    3. Распоряжаться общедолевой собственностью Многоквартирного дома, при этом полученные средства направляются на покрытие расходов по благоустройству, а также на покрытие расходов по эксплуатации Многоквартирного дома.
    4. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая организация вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственнике третьим лицам.
    5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.
    6. Считать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который предложила установить на следующий финансовый год Управляющая организация, принятым собственниками помещений, если в течение первого месяца нового финансового года собственники помещений не представят Управляющей организации предложение по установлению иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного решением общего собрания собственников помещений.
    7. На период времени, необходимый для согласования размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий финансовый год, сохранять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения предыдущего финансового года.
    8. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, включающих в себя услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальных услуг, поданной Собственником в течение 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода в Управляющую организацию, считать предоставленные Управляющей организации в расчетном периоде услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.
    9. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.
    10. В случае отсутствия на момент передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в Многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организации прав и интересов собственников Многоквартирного дома и действующего законодательства.
  1. ***Собственник обязан:***
     1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
     2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
     3. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.
     4. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.
     5. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.
     6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 18-го по 20-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 21-го числа текущего месяца, кроме случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и/или решениями общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать исполнитель (уполномоченное им лицо) или иная организация.

В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет, а в случае если фактический объем потребленных коммунальных ресурсов превысит норматив, осуществляется доначисление разницы.

3.3.7. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей организации самостоятельно (право контрольного снятия показаний и проверки наличия пломб за **ООО «ДОМЭЛКОМ»** остается).

3.3.8. Сообщать представителю Управляющей организации не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.

3.3.9. Поверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

3.3.10. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение жилого помещения.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

• содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

• не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

• не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

• не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;

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

• не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

• не использовать теплоноситель систем отопления и водоснабжения не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, водоснабжения, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла, что влияет на качество получаемой услуги всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

• не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Управляющей организацией;

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

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

3.3.12. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.3.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

3.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.15. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.16. В случае несоблюдения требований п.3.3.15. оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организации счета.

3.3.17. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей организации и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества Многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.

3.3.18. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.

3.3.19. Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в абонентском отделе Управляющей организации или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе (ОДС) Управляющей организации.

3.3.20. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника.

3.3.21. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей организации, перекрывать вентиля на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. При этом обслуживание (в том числе аварийное) инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования Собственника осуществляется Собственником за счет собственных средств.

3.3.22. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

• разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;

• выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;

• выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся в помещении Собственника;

• производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.23. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

3.3.24. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:

• о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;

• о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;

• о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;

• о регистрации по месту жительства;

• документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);

• документы о начислении субсидий;

• об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих;

• об изменении объёмов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, и теплоснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.25. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

3.3.26. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.

* 1. ***Собственник имеет право:***
     1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.
     2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
     3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
     4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года.
     5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
     6. Потребовать от Управляющей организации ввести в эксплуатацию установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, если до заключения данного договора приборы учета не были введены в эксплуатацию.
     7. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 (десяти) дней по окончании расчетного периода направлять Претензию в Управляющую организацию о непредоставлении или предоставлении коммунальных и прочих услуг надлежащего качества в расчетном периоде.
     8. Выносить на обсуждение и инициировать общие собрания собственников по утверждению ставок с учетом предложений Управляющей компании.

*4. Цена Договора, размер платы за* ***помещение, коммунальные и дополнительные услуги,*** *порядок ее внесения*

* 1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещению.
  2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется на основании Приложения
* стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества,
* стоимостью коммунальных ресурсов в соответствии с положениями пунктов 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

Размер ставки содержания и ремонта общего имущества ежегодно устанавливается в соответствии с решениями общих собраний собственников Многоквартирного дома или нормативными актами Российской Федерации и местных органов власти.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года. При отсутствии квартирных и/или общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных. В случае неполной оплаты Собственником жилищно-коммунальных и дополнительных услуг, Управляющая организация имеет право использовать переплату по коммунальным услугам в целях погашения имеющейся задолженности, путем зачета указанных сумм при проведении корректировки размера оплаты за коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.
  2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
  3. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения и водоотведения осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.
  4. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.
  5. Расчеты за полученную Собственником холодную и горячую воду и услуги канализации производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, полномочным утверждать соответствующие тарифы в месте оказания услуг.
  6. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного прибора учета, объемы потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (шести) месяцев, то за фактический период работы прибора учета.
  7. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.
  8. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам вносится начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды.
  9. Плата за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
  10. Плата за помещение, коммунальные и дополнительные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
  11. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.
  12. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном документе.В случае предоставления документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
  13. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе системы ЕИРЦ Управляющей организации.
  14. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.
  15. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
  16. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
  17. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
  18. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
  19. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.
  20. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационых) документов.
  21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.
  22. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, зачитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора.
  23. Если единый платежный документ не получен Собственником в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным, то Собственник обязан в течении 5 (пяти) дней должен сформировать единый платежный документ в личном кабинете на официальном сайте ООО «ДОМЭЛКОМ» **www.ukdomelkom.ru**
  24. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей организацией по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Собственником в Управляющую организацию в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

*5. Ответственность сторон*

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
  2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.
  3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
  4. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.
  5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

1. *Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств*

*по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора*

* 1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:
     1. Контроль осуществляется путем:
* подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
* составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.3-6.6 настоящего раздела Договора;
* обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
  1. В случаях:
* нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;
* неправомерных действий Собственника

по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

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

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

* 1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
  2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).
  3. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.
  4. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

***7.*** *Порядок изменения и расторжения договора*

* 1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

* + 1. В одностороннем порядке:

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

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

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

***б) по инициативе Управляющей организации****,* о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

не утверждения общим собранием Собственников стоимости на услуги и работы Управляющей организация по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, также тарифов на предоставление жилищно-коммунальных и дополнительных услуг.

* + 1. По соглашению Сторон.
    2. В судебном порядке.
    3. Договор прекращается в случае смерти Собственника (с его дня смерти).
    4. В случае ликвидации Управляющей организации.
    5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях.
  1. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации на основаниях, указанных в настоящем Договоре, Управляющая организация, одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
  2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
  3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
  4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
  5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

1. *Особые условия*
   1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
   2. Все споры, возникшие между Сторонамии разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей организации.
2. ***Обстоятельства непреодолимой силы***

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

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

1. *Срок действия Договора*
   1. Договор заключен на 3(три) года и вступает в действие с момента его подписания.
   2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
   3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.
   4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9 страницах и содержит 4 приложения.

***Приложения:***

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома – на 1-м листе.
2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме – на 3-х листах.
3. Расчет платежей – на 1-м листе.

4. Схема разграничения ответственности управляющей организации и собственника.

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

*11. Реквизиты сторон*

***Собственник:***

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Паспорт | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| л/с |  |
| телефон |  |
| E-mail |  |

***Управляющая организация: ООО «ДОМЭЛКОМ»***

|  |  |
| --- | --- |
| Юр. Адрес: | 141411 город Москва, Ленинградское шоссе 346. |
| Факт. Адрес: | 141411 город Москва, Ленинградское шоссе 346. |
| ИНН | 9701012096 |
| КПП | 774301001 |
| р/с | 40702810940000021007 в ПАО «Сбербанк» |
| к/с | 30101810400000000225 |
| БИК | 044525225 |

1. ***Подписи и печати Сторон***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***«Управляющая организация»***  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_ А.В.Самарский \_/** | **«Собственник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

***М.П. М.П.***

*Приложение 1*

*к Договору управления Многоквартирным домом*

*от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ года*

*№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

***Состав общего имущества Многоквартирного дома***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  пп | Наименование сведений | Показатели |
|  | Адрес многоквартирного дома: | ул. Заречная, 4 |
|  | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) |  |
|  | Серия, тип постройки | информация отсутствует |
|  | Год постройки | 2018 |
|  | Степень износа по данным государственного технического учета | отсутствует |
|  | Степень фактического износа | 0% |
|  | Год последнего капитального ремонта | - |
|  | Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу | отсутствует |
|  | Количество этажей | 4+1 |
|  | Наличие подвала | имеется |
|  | Наличие цокольного этажа | отсутствует |
|  | Наличие мансарды | отсутствует |
|  | Наличие мезонина | отсутствует |
|  | Количество квартир | 165 |
|  | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | 165 |
|  | Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания | отсутствует |
|  | Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) | отсутствует |
|  | Строительный объем | 49398,00 |
|  | Площадь: |  |
| а. | многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками | 12413,60 |
| б. | жилых помещений (общая площадь квартир) | 7434,10 |
| в. | нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 1092,60 |
| г. | помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | - |
|  | Количество лестниц | 10 |
|  | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома |  |
|  | Кадастровый номер земельного участка | 50:20:0070312:3271 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***«Управляющая организация»***  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В.Самарский/** | **«Собственник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

# *Приложение № 2*

# *к Договору управления Многоквартирным домом*

# *от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ года*

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ***

***no содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме адресу: М.О. с.п. Жаворонковское, д. Митькино, ул.Заречная, д,4***

***I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома***

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых крапов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественною пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежака.

5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

***II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома***

***к эксплуатации в весенне-летний период***

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.

2. Консервация системы центрального отопления.

3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

4. Ремонт просевших отмосток.

5. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

***III.* *Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период***

1. Утепление оконных и дверных проемов.

2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.

3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

7. Замена разбитых стекол окоп и дверей вспомогательных помещений.

8. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.

9. Ремонт и укрепление входных дверей.

***IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров***

1*.* Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

2. Уплотнение сгонов.

3. Прочистка внутренней канализации.

4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

5. Укрепление трубопроводов.

6. Проверка канализационных вытяжек.

7. Мелкий ремонт изоляции.

8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателем.

***V. Прочие работы***

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

2. То же вентиляции.

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам.

6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

7. Уборка и очистка придомовой территории.

8. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.

9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.

10. Удаление мусора из здания и его вывоз.

**Периодичность работ:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Виды работ** | | **Периодичность**  **выполнения работ** | |
| **1. Содержание помещений общего пользования** | |  | |
| 1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа | | мытье 2 раза в день, подметание 2 раза в день | |
| 1.2. Уборка лестничных площадок имаршей выше первого пажа | | подметание 2 раза в неделю, мытье 1 раз в 2 недели | |
| 1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | | 2 раза в год | |
| 1.4. Уборка кабин лифтов | | 7 раз в неделю | |
| 1.5. Дератизация | | 12 раз в год | |
| 1.6. Дезинсекция | | по мере необходимости | |
| **2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме** | |  | |
| 2.1. Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками | | 1 раза в сутки | |
| 2.2. Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см. | |  | |
| - территория 1 класса | | 1 раз в сутки | |
| - территория 2 класса | | 1 раз в сутки | |
| 2.3. Уборка мусора с газона | |  | |
| **-** листья, сучья, мусор | | 1 раз в сутки | |
| - случайный мусор | | 1 раз в сутки | |
| 2.4. Очистка урн | | 1 раз в сутки | |
| 2.5. Уборка мусора на контейнерных площадках | | 1 раз в сутки | |
| 2.6. Сдвижка и подметание территории в дни без снегопада | |  | |
| - территория 1 класса | | 1 раз в сутки | |
| - территория 2 класса | | 1 раз в сутки | |
| 2.7. Сдвижка снега при снегопаде | | 3 раза в сутки | |
| 2.8. Подметание снега при снегопаде | | 2 раза в сутки | |
| 2.9. Вывоз твердых бытовых отходов | | 1 раз в 2 дня | |
| 2.10. Полив газонов | | По мере необходимости | |
| 2.11. Стрижка газонов | | По мере необходимости | |
| 2.12. Ликвидация наледи | | в дни гололеда | |
| **3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | |  | |
| 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | | По мере необходимости | |
| 3.2. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий | | По мере необходимости | |
| **4. Содержание лифта (ов)** | |  | |
| 4.1 .Периодические осмотры | | 1 раз в месяц | |
| 4.2. Техническое обслуживание лифтов (Т01). | | 1 раз в месяц | |
| 4.3. Техническое обслуживание лифтов (Т02). | | Текущий ремонт 1 - 1 раз в квартал, Текущий ремонт 2 - 2 раза в год | |
| 4.4. Техническое обслуживание систем ЛДСС | | 1 раз в квартал | |
| 4.5. Текущий ремонт лифтов | | ежегодно | |
| 4.6. Текущий ремонт ЛДСС | | ежегодно | |
| 4.7. Диспетчерское обслуживание лифтов | | ежедневно | |
| 4.8. Аварийное обслуживание лифтов | | ежедневно | |
| 4.9. Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль» | | 1 раз в 2 года | |
| 4.10. Электроизмерительные работы на лифте | | ежегодно | |
| **5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | |  | |
| 5.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения | | *2* раза в год. Тex. этажи подвалы, ежедневно | |
| 5.2. Прочистка канализационного лежака | | 1 paз в 3 месяца | |
| 5.3. Проверка исправности канализационных вытяжек | | 2 раза в год | |
| 5.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции | | 2 раза в год | |
| 5.6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах | | 2 раза в год | |
| 5.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках | | 1 раз в месяц | |
| 5.8. Осмотр силовых установок | | 1 раз в месяц | |
| 5.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление. | | 1 раз в месяц | |
| 5.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля | | 1 раз в гол | |
| 5.11. Замеры сопротивления изоляции проводов | | 1 раз в год | |
| 5.12. Осмотр системы центрального отопления | | 2 раза в год | |
| 5.13. Регулировка и наладка систем отопления | | 1 раз в год | |
| 5.14. Испытание систем центрального отопления | | 1 раз в год | |
| 5.15. Консервация, промывка систем центрального отопления | | 1 раз в год | |
| 5.16. Промывка системы центрального отопления | | 1 раз в год | |
| 5.17. Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения | | 1 раз в год, по мере необходимости | |
| **5.20. Проверка коллективных приборов учета** | |  | |
| - визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителе, датчиков давления | | 1 раз в месяц | |
| - снятие и запись показаний с вычислителя в журнал | | 1 раз в месяц | |
| - составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком | | По мере необходимости | |
| проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока виды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) | | 4 раза в год | |
| - установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки | | 4 раза в год | |
| - запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика. | | 4 раза в год | |
| - проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока). | | 2 раза в год | |
| - выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков): | | 1 раз в 4 года. По требованию Теплосети | |
| - профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины. | | 1 раз в год | |
| - поверка (настройка) тепловычислителя | | 1 раз в 3 года | |
| - съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию). | | 1 раз в месяц | |
| - обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных | | 1 раз в месяц | |
| **5.22. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях** | | **24 часа в сутки** | |
| 6. Текущий ремонт | |  | |
| 6.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала | | по мере необходимости | |
| 6.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола | | по мере необходимости | |
| 6.3. Устранение протечек кровли | | ежегодно | |
| 6.4. Ремонт теплового узла | | 1 раз в год | |
| 6.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств | | по мере необходимости | |
| 6.6. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной ест общего пользования | | по мере необходимости | |
| 6.7. Ремонт коллективных приборов учета воды | | по мере необходимости | |
| 6.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования | | 1 раз в год | |
| 6.9. Окраска ограждений газонов | | 1 раз в год | |
| 6.10. Окраска малых форм (детских площадок) | | 1 раз в год | |
| 6.11. Восстановление газонов (подсыпка земли, семян) | | 1 раз в год | |
| 6.12. Промывка пристенного дренажа | | 1 раз в 3 года | |
| ***«Управляющая организация»***  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В.Самарский/** | **«Собственник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | | **\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | |

*Приложение №3*

# *к Договору управления Многоквартирным домом*

# *от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ года*

# *№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

***Расчёт платежей***

**Собственник оплачивает:**

**1.** Содержание и ремонт с лифтом без мусоропровода в размере – 38 руб. с 1 кв.м. помещения в месяц, без учета балконов и лоджий.

**2.** Дежурные по подъезду в размере – руб. с 1 кв.м. помещения в месяц, без учета балконов и лоджий.

**3.** Обслуживание домофонной линии связи с квартирой (по подключению) в размере – 51,00 руб. с жилого помещения в месяц.

**4.** Видеодомофон (по подключению) в размере – 100,00 руб. с жилого помещения в месяц.

**5.** Услуга связи для целей кабельного вещания (по подключению) в размере – 125,00 руб. с жилого помещения в месяц.

**6.** Вывоз строительного мусора (единовременный платеж) в размере – 144,00 руб. с 1 кв.м. помещения, без учета балконов и лоджий.

**7.** Коммунальные услуги (водоснабжение водоотведение, электроснабжение, отопление) – в соответствии с показаниями приборов учета и (или) в соответствии с постановлениями местных органов власти на соответствующий год (период).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***«Управляющая организация»***  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В.Самарский/** | **«Собственник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

*Приложение №4*

# *к Договору управления Многоквартирным домом*

# *от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ года*

*№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**СХЕМА**

**РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ**

**ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

**1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС.**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схемы 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схемы 1 после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в квартире.

**Схема 1**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

∅

PP–R

1

3

4

3

2

∅

PP–R

Граница эксплуатационной ответственности

1. Запорный кран
2. Регулятор давления
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик

**2. При эксплуатации системы водоотведения на квартиру.**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения квартиры к тройнику (раструбу) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схемы 2 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в квартире согласно нижеуказанной схемы 2 после пунктирной линии справа.

**Схема 2**

**Собственник**

стояк общедомовой системы водоотведения

1

2

**Управляющая**

**организация**

Граница эксплуатационной ответственности

1. Тройник стояка общедомовой системы водоотведения

2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в квартире

**3. При эксплуатации системы отопления:**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления включая запорные краны коллектора отопления расположенного в МОП.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность находящихся в квартире обогревающих элементов системы отопления (радиаторы), трубопроводы, согласно нижеуказанной схемы 3 после пунктирной линии справа.

**Схема 3**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

Коллектор отопления МОП

Запорный кран

Система отопления помещения

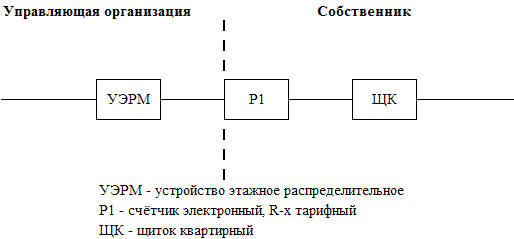
Граница эксплуатационной ответственности

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

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на квартиру до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схемы 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка квартирного с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в квартире согласно нижеуказанной схемы 4 после пунктирной линии справа.

**Схема 4**



Граница эксплуатационной ответственности

**5. При эксплуатации системы вентиляции.**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздуховодов, согласно нижеуказанной схемы 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность квартирных воздуховодов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схемы 5 после пунктирной линии справа.

**Схема 5**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

Общедомовая вентиляционная шахта

точка присоединения

квартирные воздуховоды

Граница эксплуатационной ответственности.

**6. При эксплуатации системы переговорно–замочного устройства (ПЗУ).**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовым системам ПЗУ до точки присоединения квартирного кабеля ПЗУ к общедомовому кабелю, согласно нижеуказанной схемы 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в квартире, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общедомовому кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схемы 6 после пунктирной линии справа.

**Схема 6**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

Общедомовой кабель ПЗУ

точка присоединения

трубка абонентская

«

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***«Управляющая организация»***  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В.Самарский/** | **«Собственник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |

*Приложение № 5*

# *к Договору управления Многоквартирным домом*

# *от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ года*

*№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**Порядок**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 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** | | | |
| 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 № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. №  354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил | |
| 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 Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 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 | |
| Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора1: 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 № 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 № 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** | | | |
| 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 Российской Федерации 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 | |
| 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 5оС;  в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) -  не более чем на 3оС | за каждые 3оС 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 № 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 40оС, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду | |
| 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 № 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 | |
| Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)1 | 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 № 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 № 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** | | | |
| 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 № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил | |
| **IV. Электроснабжение** | | | |
| Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года3 | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания4; 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 № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил | |
| Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) | 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 № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил | |
| **V. Отопление5** | | | |
| Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода6 | 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 +12оС до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;  не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10оС до +12оС;  не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8оС до +10оС | 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 № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил | |
| Обеспечение нормативной температуры воздуха7:  в жилых помещениях -  не ниже +18оС (в угловых комнатах - +20оС), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92)  - -31оС и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20оС (в угловых комнатах - +22оС); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000) | допустимое превышение нормативной температуры - не более 4оC;  допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3оC;  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 № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил | |
| Давление во внутридомовой системе отопления:  с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа  (6 кгс/кв.см);  с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см);  с любыми отопительными приборами  - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается | за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 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 | |

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

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

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

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения пункта 11 настоящего приложения пункт 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

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

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования [законодательства](consultantplus://offline/ref=E4ABAC9F788B3BA595E160AD8E657B04115BEBB35461AD95319A1049FAv6qFL) Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНиПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***«Управляющая организация»***  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В.Самарский/** | **«Собственник»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |