

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
между управляющей организацией и собственником/владельцем помещения
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский м.р.,
Бугровское с.п., п. Бугры, Воронцовский б–р, д. 11, корп. 4

Ленинградская область,
Всеволожский м.р., Бугровское с.п.,
п. Бугры

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро 24», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 14.09.2016 г. № 370, выданную Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области в лице _____ действующего на основании доверенности «___» _____ года, , с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся(аяся/ея) собственником/иным законным владельцем следующего помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский м.р., Бугровское с.п., _____ п. Бугры, Воронцовский б – р, д. 11, корп. 4:

а) жилого помещения (квартиры) № _____, общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой площадью кв.м., расположенного на этаже Многоквартирного дома;

б) нежилого помещения № _____, площадью _____ кв.м., расположенного на _____—_____ этаже Многоквартирного дома;

а также имеющий(ая/ее) долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащего ему(ей) помещения, именуемый(ая/ое) в дальнейшем «Собственник/владелец», действующий на основании договора № _____ участия в долевом строительстве, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, № государственной регистрации _____, акта приема–передачи объекта долевого строительства от _____.

с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а в отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме (протокол от «30» июня 2018 года № 01/2018), хранящегося в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский м.р., Бугровское с.п., п. Бугры, Воронцовский б – р, д. 11, корп. 4, 1 этаж, в целях реализации установленного действующим законодательством Российской Федерации способа управления Многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме и определены решением общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. 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 Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», иными нормативными правовыми актами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. В случае признания утратившими силу нормативно – правовых актов, ссылка на которые имеется по тексту настоящего Договора, применению будут подлежать вновь принятые нормативно – правовые акты.

2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. **Собственник** – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещений (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме, право на которое подтверждается полученным в установленном законом порядке Свидетельством о государственной регистрации права собственности на указанное жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение.

2.2. **Владелец** – физическое/юридическое лицо, приобретшее жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме на основании договора уступки прав, договора долевого участия в строительстве, договора купли–продажи, которому застройщиком указанное помещение передано по передаточному акту (акту приема–передачи), и которое владеет, пользуется, а также, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме.

2.3. **Пользователь** – Собственник/владелец или иное лицо, которое владеет, пользуется и, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме, а также является потребителем коммунальных услуг. К Пользователям также относятся арендаторы, наниматели и иные лица, пользующиеся Помещением на законном основании.

2.4. **Помещение** – часть Многоквартирного дома (жилое помещение (квартира) или нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования физическими или юридическими лицами на праве владения и пользования до момента его (права) государственной регистрации, а также распоряжения – с момента государственной регистрации права собственности на нее уполномоченным государственным органом, не относящаяся к общему имуществу в Многоквартирном доме.

2.5. **Общее имущество в Многоквартирном доме (общедомовое имущество)** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее – оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); иное имущество определенное жилищным законодательством.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам/владельцам и иным Пользователям Помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, и предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику/владельцу, а также иным Пользователям.

3.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников/владельцев и иных Пользователей и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский м.р., Бугровское с.п., п. Бугры, Воронцовский б-р, д. 11, корп. 4;
- б) кадастровый номер Многоквартирного дома (при наличии): ;
- в) серия, тип постройки: индивидуальный проект;
- г) год постройки: 2017;
- д) степень износа по данным государственного технического учета: -;
- е) степень фактического износа: -;
- ж) год последнего капитального ремонта: -;
- з) количество этажей: 13;
- и) наличие подвала: да;
- к) количество секций: 2;
- л) наличие цокольного этажа: нет;
- м) наличие мансарды: нет ;
- н) наличие мезонина: есть;
- о) количество квартир: 308;
- п) количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме: 12;
- р) строительный объем:
 - всего: 58204 куб.м.;
 - в том числе, подземной части: 4512 куб.м.;
- с) площадь:
 - многоквартирного дома (общая площадь) за исключением балконов, лоджий, веранд и террас: 19305,1 кв.м.;
 - жилых помещений (общая площадь) за исключением балконов, лоджий, веранд и террас: 12178,7 кв.м.;
 - нежилых помещений обособленных (общая площадь): 190,8 кв.м.;
 - помещений общего пользования (общая площадь): 3657,9 кв.м.;
 - помещения технического и инженерного назначения (общая площадь): 190,8 кв.м.;
- т) уборочная площадь помещений общего пользования: 3744,1 кв.м у) кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 47:07:0713003:994.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников/владельцев и иных Пользователей Помещений в нем в соответствии с целью, указанной в пункте 3.2 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 Российской Федерации.

4.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 и Приложением № 3 к настоящему Договору собственными силами и/или с привлечением третьих лиц.

4.1.3. В случае выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Приложением № 2 и Приложением № 3 к настоящему Договору, с ненадлежащим качеством устранить все выявленные недостатки за свой счет при условии составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 7.2 – п. 7.5 настоящего Договора.

4.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику/владельцу и иному Пользователю помещения в Многоквартирном доме (Приложение № 4 к настоящему Договору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья Собственника/владельца и иного Потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на данную услугу).

4.1.5. Информировать Собственника/владельца о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях выполнения п. 4.1.4 настоящего Договора, и порядке оплаты данных услуг.

4.1.6. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов и отведение сточных бытовых вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, предусмотренных п. 4.1.4 настоящего Договора, Собственникам/владельцам и иным Пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Принимать от Собственника/владельца плату за Помещение и коммунальные услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией, либо иной специализированной организацией, с которой Управляющая организация вправе заключить договор об организации расчетов за жилищно–коммунальные услуги.

По распоряжению Собственника/владельца, составленному в письменной форме, принимать плату за указанные услуги от арендатора, нанимателя или иного законного Пользователя Помещения, принадлежащего Собственнику/владельцу.

4.1.8. Требовать от Собственника/владельца в случае установления им платы нанимателю или арендатору в размере меньшем, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником/владельцем разницы в согласованном Сторонами порядке.

4.1.9. Требовать внесения платы от Собственника/владельца в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора (п. 4.1.7 настоящего Договора) в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.10. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника/владельца – гражданина, размер платы за Помещение и коммунальные услуги которого законодательно установлен ниже платы по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно–диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника/владельца и иных Пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в Многоквартирном доме, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника/владельца в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

4.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика–застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника/владельца знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.14. Организовать и вести прием Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом, а также подготовку ответов на их обращения в следующем порядке:

– в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 20 (Двадцати) календарных дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника/владельца или иного Пользователя о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

– в случае получения заявления о перерасчете размера платы за Помещение не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней направить Собственнику/владельцу или иному Пользователю извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

– в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника/владельца или иного Пользователя о результатах рассмотрения указанного обращения в письменном виде.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в Многоквартирном доме, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам управления Многоквартирным домом, а также доводить эту информацию до Собственников/владельцев и иных Пользователей иными способами.

4.1.15. Представлять Собственникам/владельцам предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника/владельца, ставшую известной в результате исполнения настоящего Договора посторонним лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также в случае если предоставление такой информации третьим лицам необходимо для исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику/владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренную для раскрытия управляющими организациями в соответствии со Стандартом раскрытия информации (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731).

4.1.18. Информировать Собственников/владельцев и иных Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно.

4.1.19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника/владельца о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) 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 Помещение за текущий месяц.

4.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с 2 настоящего Договора.

4.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме обеспечить устранение недостатков и дефектов выполненных работ, выявленных Собственником/владельцем в процессе эксплуатации, при условии возникновения их по вине Управляющей организации.

4.1.22. Информировать Собственника/владельца об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации и на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома.

4.1.23. Обеспечить представление Собственнику/владельцу платежных документов на внесение платы за Помещение и коммунальные услуги не позднее 30 числа месяца, подлежащего оплате, путем вложения платежных документов в почтовый ящик Собственника/владельца или направления на адрес электронной почты Собственника/владельца указанный в настоящем договоре.

По требованию Собственника/владельца представлять платежные документы для предварительного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.24. По требованию Собственника/владельца и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника/владельца или несущих с Собственником/владельцем солидарную ответственность за Помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.

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

4.1.26. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри Помещения Собственника/владельца согласовать с ним (нанимателем или арендатором) время доступа в Помещение.

4.1.27. По требованию Собственника/владельца производить либо организовать проведение сверки платы за Помещение и коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления такой платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.28. Предоставлять Собственнику/владельцу отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в течение первой декады апреля, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет и размещения его на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома.

4.1.29. На основании письменной заявки Собственника/владельца направлять своего работника для составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с п. 7.2 – п. 7.5 настоящего Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или Помещению Собственника/владельца.

4.1.30. Представлять интересы Собственника/владельца в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору в отношениях с третьими лицами.

4.1.31. Не допускать использования общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе, с предоставлением коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.1.32. В случае принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения о передаче в пользование общего имущества в Многоквартирном доме третьим лицам, а также определения Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать с третьими лицами соответствующие договоры, на условиях утвержденных решениями собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общего собрания Собственников/владельцев по передаче в пользование третьим лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.33. Производить осмотры инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников/владельцев (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника/владельца – Приложение № 6 к настоящему Договору), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

4.1.34. Принять участие в программе страхования Помещений в Многоквартирном доме, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику/владельцу Помещения вносить страховые платежи за принадлежащее ему Помещение (в случае принятия такого решения общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме).

4.1.35. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 4.1.34 настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.36. За 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме.

4.1.37. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником/владельцем или иным Пользователем в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником/владельцем начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема–передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом на основании принятого общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения.

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

4.1.39. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 настоящего Договора).

4.1.40. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных действующим законодательством.

4.1.41. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме по спорам, связанным с несанкционированными перепланировками и переустройствами помещений, затрагивающими элементы общего имущества многоквартирного дома, а также влияющими на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать исполнение части обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

4.2.2. Требовать от Собственника/владельца или иного Пользователя внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с представленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником/владельцем или иным Пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями 3 настоящего Договора.

4.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с Собственника/владельца задолженность, образовавшуюся в связи с исполнением настоящего Договора, а также ущерб, нанесенный несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.5. Готовить предложения общему собранию Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме по установлению на предстоящий год:

– размера платы за Помещение в Многоквартирном доме;

– перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 2 и Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника/владельца по согласованию с ним (или иным Пользователем) и за его счет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику/владельцу в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.8. В случае возникновения аварийной ситуации при неисполнении Собственником/владельцем обязанности, предусмотренной п. 4.3. и п. 4.3.6 настоящего Договора, по обеспечению доступа в Помещение, а также невозможностью связаться с Собственником/владельцем по представленным им контактным данным, в том числе при отсутствии таковых, вскрыть Помещение, принадлежащее Собственнику/владельцу, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.3. Собственник/владелец обязан:

4.3.1. Представлять Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности или владения Помещением, контактные данные для связи с ним: номер телефона и адрес электронной почты, а также информировать Управляющую организацию об их изменении.

4.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги с учетом всех Пользователей указанных услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме, принятыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и иных Пользователей, пользующихся его Помещением.

В случае установления Собственником/владельцем платы по договору, заключенному с нанимателем или арендатором, в размере меньшем размера платы, установленной настоящим Договором, доплачивать Управляющей организации соответствующую разницу в сроки и порядке, предусмотренные настоящим Договором для внесения платы по настоящему Договору.

4.3.3. При неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника/владельца при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника/владельца, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для бытовых нужд);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки Помещения без согласования в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, а также не производить работ по замене оконных блоков, установки вентиляционного оборудования на фасаде многоквартирного дома, телевизионных антенн и иного оборудования, установка которого влечет к нарушению архитектурного облика многоквартирного дома и не предусмотрено проектной документацией на многоквартирный дом;

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

ж) не допускать в Помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

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

к) не создавать повышенного шума в Помещении, принадлежащем Собственнику/владельцу, и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно) и с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота и воскресенье) и установленные действующим законодательством Российской Федерации нерабочие праздничные дни;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

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

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

– о проведении проверок приборов учета, с предоставлением соответствующих документов;

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за Помещение, а также за коммунальные услуги возложена Собственником/владельцем полностью или частично на иного Пользователя, с указанием фамилии имени отчества и паспортных данных для Пользователя – физического лица и наименования, адреса места нахождения и ОГРН/ИНН – для Пользователя – юридического лица;

– об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

– об изменении объемов потребления ресурсов в Помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в Помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и других данных, необходимых для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

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

4.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.8. Погасить в полном объеме имеющуюся задолженность по платежам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором в случае отчуждения Помещения новому Собственнику/владельцу. Задолженность должна быть погашена до момента отчуждения, что подтверждается справкой, выданной Собственнику/владельцу Управляющей организацией.

4.3.9. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25.

4.3.10. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета и передавать в Управляющую организацию любым удобным способом не позднее 20 числа каждого месяца.

4.4. Собственник/владелец имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.

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

4.4.3. Требовать изменения размера платы за Помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения их с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 5.12 настоящего Договора.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительств Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

4.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 4.1.28, а также предложений по п. 4.1.15 и п. 4.2.5 настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с п. 4.1.40 настоящего Договора о деятельности по управлению Многоквартирным домом в порядке, определенном действующим законодательством.

4.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору Помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4.4.8. Знакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на информационных стендах (досках) объявлений, находящихся в Многоквартирном доме или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также сведения о нарушениях, выявленных органами

государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Плата за Помещение и коммунальные услуги для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме по настоящему Договору включает в себя:

5.1.1. плату за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации и в объемах, установленных действующими нормативами и настоящим Договором;

5.1.2. плату за коммунальные услуги;

5.1.3. взнос на капитальный ремонт (после внесения Многоквартирного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в Многоквартирных домах).

5.2. Размер платы за содержание Помещения для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме сроком на один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв.м., и включает в себя ставку за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), которая соответствует утвержденным органом государственной власти тарифам (ставкам) за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае если в течение года, на который общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме была установлена ставка за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору) органами государственной власти будут изменены тарифы (ставки) за содержание и ремонт жилого помещения, Управляющая организация для расчета платы за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома будет использовать вновь утвержденные органами государственной власти тарифы (ставки). Принятие решения общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме для этих целей не требуется.

Ежемесячная плата Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме за содержание такого Помещения определяется как произведение общей площади его Помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Ставка за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору), рассчитанная на 1 кв.м., определяется, исходя из стоимости отдельных обязательных работ и услуг. Стоимость отдельных обязательных работ и услуг может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке при условии сохранения размера ставки за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещении, оснащенном индивидуальным прибором учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти для соответствующего вида коммунальной услуги, в порядке, предусмотренном федеральным законом.

5.5. Плата за Помещение соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственником/владельцем или иным уполномоченным им Пользователем ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится в установленные п. 5.6 настоящего Договора сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

В случае предоставления Управляющей организацией платежных документов позднее 30 числа месяца, подлежащего оплате, плата за Помещение и коммунальные услуги может быть внесена с отсрочкой на срок задержки предоставления платежного документа.

5.7. В предоставляемом в соответствии с п. 5.6 настоящего Договора Управляющей организацией платежном документе указываются: почтовый адрес и общая площадь Помещения, сведения о Собственнике (собственниках)/владельце (владельцах) Помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица); количество проживающих (зарегистрированных) граждан; наименование Управляющей организации, номер расчетного счета и иные банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии), адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет; указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов

(цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов; размер платы за содержание Помещения; объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период в Помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг; объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг; сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг; объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий настоящего Договора; размер взноса на капитальный ремонт (после внесения Многоквартирного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в Многоквартирных домах); сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за Помещение и коммунальные услуги с указанием оснований; сведения о размере задолженности за предыдущие расчетные периоды; сведения о размере пени, начисленной в связи с несвоевременным внесением и (или) внесением не в полном объеме платы за Помещение и коммунальные услуги; дата создания платежного документа.

5.8. В случае представления Управляющей организацией Собственнику/владельцу платежного документа позднее даты, указанной в п. 4.1.23 настоящего Договора, дата, с которой последнему начисляются пени за несвоевременное внесение платы за Помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору, сдвигается на срок задержки представления платежного документа.

5.9. Неиспользование Собственником/владельцем и иными Пользователями Помещения не является основанием невнесения платы за Помещение и коммунальные услуги.

5.10. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

5.11. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 2 и Приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, то есть невыполнения полностью или частично услуг и/или 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 от 13.08.2006 № 491.

5.12. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника/владельца.

5.13. Заявление об изменении размера платы может быть направлено Собственником/владельцем в адрес Управляющей организации в письменной форме или сделано устно в течение 6 (шести) месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации Управляющей организацией.

5.14. Собственник/владелец 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.

5.15. 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.

5.16. Собственник/владелец или иной уполномоченным им Пользователь вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

В этом случае при осуществлении расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника/владельца осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.17. Собственник/владелец, передавший функции по внесению платы за Помещение и коммунальные услуги, согласно п. 4.4.7 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание Помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации в письменной форме информацию о стоимости отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

5.18. Услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией, не включенные в плату за Помещение по настоящему Договору, в частности, по содержанию и текущему ремонту оборудования, находящегося внутри Помещения, и не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника/владельца по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией и оформляются отдельно заключенными договорами.

5.19. В случае предоставления Управляющей организацией Собственнику сервисных услуг, оказываемых согласно индивидуальных договоров за отдельную плату, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением величины стоимости выполненной работы и применением к оплате данных работ положений Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника/владельца (Приложение № 6 к настоящему Договору).

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

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник/владелец обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. При причинении ущерба Собственником/владельцем и/или иным совместно проживающими с ним лицами и/или лицами, допущенными в Многоквартирный дом по заявке Собственника/владельца, инженерным системам Многоквартирного дома, несущим конструкциям, зеленым насаждениям и прочее, а также имуществу других Собственников/владельцев, нанимателей, арендаторов и прочих третьих лиц, Собственник/владелец компенсирует Управляющей организации и/или Собственникам/владельцам, нанимателям, арендаторам и прочим третьим лицам убытки, в том числе, полную стоимость работ по устранению указанного ущерба (замене или ремонту поврежденного имущества).

6.6. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Помещениях, переданных застройщиком Собственнику/владельцу по акту приема–передачи, а также по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба помещению собственника/владельца в результате аварии общедомового оборудования, находящегося в помещении собственника/владельца в случае отказа последнего в допуске в занимаемое помещение представителей управляющей организации для осуществления плановых осмотров и проведения необходимых работ.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником/владельцем и уполномоченными им лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

– получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

– составления актов о нарушении условий настоящего Договора, в соответствии с положениями п. 7.2 – п. 7.5 настоящего Договора;

– инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника/владельца с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

– обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации;

– проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по настоящему Договору. Решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме Управляющей организации.

7.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон настоящего Договора составляется в случаях:

– оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/владельца и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме;

– неправомерных действий Собственника/владельца.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

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

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять из представителей Управляющей организации, Собственника/владельца, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/владельца и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника/владельца.

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

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

8.2.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники/владельцы должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

– Собственники/владельцы приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о продлении срока его действия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

8.2.1.2. по инициативе Собственников/владельцев в случае принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в п. 8.2.1.1 настоящего Договора, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника/владельца должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении настоящего Договора в целях расторжения договоров о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в случае, если такие договоры были заключены.

8.4. Настоящий договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником/владельцем.

8.5. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника/владельца по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для невыполнения и не оказания Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственником/владельцем средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника/владельца о сумме переплаты, получить от Собственника/владельца распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.7. В течение срока действия настоящего Договора, не более одного раза в год, допустимо вносить изменения и уточнения в настоящий Договор (в случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме) в следующих случаях:

8.7.1. при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе при уменьшении или увеличении общей площади обслуживаемого земельного участка);

8.7.2. при согласовании дополнительных и (или) непредвиденных работ и услуг;

8.7.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или решениями общего собрания Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия, разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома, по заявлению одной из Сторон.

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику/владельцу счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за Помещение, предусмотренный условиями настоящего Договора, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

9.5. Собственник/владелец помещения указывает в разделе «Реквизиты и подписи сторон» адрес своей электронной почты (при наличии). Направленные на указанный адрес электронной почты документы: платежные документы, уведомления, предупреждения, считаются направленными надлежащим образом. В случае изменения собственником/владельцем адреса электронной почты, последний обязан незамедлительно сообщить в управляющую организацию. В случае несоблюдения собственником/владельцем положений данного пункта настоящего Договора, корреспонденция, направляемая на адрес электронной почты указанный в настоящем Договоре, будет считаться направленной надлежащим образом, ответственность за неполучение такой корреспонденции будет лежать на собственнике/владельце помещения.

9.6. Собственник/владелец дает свое согласие на обработку Управляющей организацией его персональных данных, в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор заключен на 1 год, с правом продления срока его действия.

10.2. Настоящий договор вступает в действие с момента принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения об утверждении его условий (даты составления протокола) (протокол от «30» июня 2018 года № 01/2018).

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме либо уведомления Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Настоящий Договор составлен на 31 странице, в том числе 6 приложений.

Приложения:

Приложение 1: Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме на 3 стр.;

Приложение 2: Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и периодичность их выполнения на 6 стр.;

Приложение 3.1: Размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, поселок Бугры, Воронцовский б-р, д. 11, корп. 4 на 1 стр.;

Приложение 3.2: Перечень дополнительных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы за них на 1 стр.;

Приложение 4: Перечень коммунальных услуг на 1 стр.;

Приложение 5: Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 3 стр.;

Приложение 6: Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 3 стр.;

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Собственник(и) (представитель собственника)/ Владелец(льцы) (представитель владельца):</p> <p>_____</p> <p>(наименование Собственника/владельца, при необходимости)</p> <p>_____ (_____)</p> <p>(подпись) (фамилия, инициалы)</p> <p>печать Собственника/владельца (для организаций)</p> <p>Паспортные данные (для Собственника(ов)/ владельца(ев) граждан):</p> <p>Е-mail: _____</p> <p>(указание строго обязательно)</p> <p>_____ / _____</p>	<p>Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью «Бюро 24»</p> <p>Адрес: 188660, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры, Воронцовский бульвар, д. 11, корп. 1, пом. 988Н</p> <p>Фактический адрес: 188660, Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Бугры, Воронцовский бульвар, д. 11, корп. 1, пом. 988Н</p> <p>ОГРН 1167746562818 ИНН 7736269518 КПП 470301001 Р/сч 40702810455000018335 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург К/сч 30101810500000000653 БИК 044030653</p> <p>_____ / _____ /</p> <p>М.П. (подпись)</p>
---	---

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Межквартирные коридоры	Количество – 48 шт. Площадь пола – 1574 кв. м Материал пола – керамическая плитка (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Лифтовые холлы	Количество – 24 шт. Площадь пола – 162,9 кв. м Материал пола – керамическая плитка (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Помещение мусоропровода (мусоросборная камера, помещение для промывки ствола)	Количество – 4 шт. Площадь пола -48,8 кв. м Материал пола – керамическая плитка (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Тамбуры (отделяющие переходной балкон от коридора межквартирного, входные)	Количество – 26 шт. Площадь пола – 150,4 кв. м Материал пола – керамическая плитка (ГОСТ 6787-2001)	Состояние - удовлетворительное
Балконы незадымляемого перехода	Количество – 24 шт. Площадь пола – 86,2 кв. м Материал пола – фиброцементная стяжка М150	Состояние - удовлетворительное
Лестничные клетки, включая межэтажные	Количество – 48 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения - сталь Площадь – 403,7 кв. м.	Состояние - удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – 4 шт.	Состояние - удовлетворительное
Технические подвалы	Количество - 1 шт. Площадь пола – <u>1189,4</u> кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ХВС; 2. ГВС; 3. ЦО; 4. канализация (хоз.быт., ливневая); 5. пожарный водопровод; 6. электрика.	Состояние - удовлетворительное
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ОДПУ; 2. ГРЩ 3. насосы; 4. вентили, краны; 5. задвижки; 6. запорная арматура. 7. теплообменники 8. АППЗ	Состояние - удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>Монолитный ж/б ростверк на свайном основании</u> Материал - <u>монолитный железобетон</u>	Состояние - удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 3853,36 кв. м. Материал стены и перегородок- Блоки,кирпич, ж/б Материал отделки стен шпатлевка, декоративная штукатурка, покраска 6186,45	Состояние – удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитный железобетон, газобетонные блоки; Площадь 7340 кв. м.	Состояние – удовлетворительное

Перекрытия	Количество этажей 13, 2 секции Материал – монолитный железобетон Площадь – 15 462,2 кв. м.	Состояние – удовлетворительное
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли – <u>совмещенная, плоская</u> Материал кровли – <u>рулонная Нижний слой- "Техноэласт ЭПП", Верхний слой "Техноэласт ЭКП"</u> . Площадь кровли – 1151,7 кв. м. Протяженность ограждений - 298 м.	Состояние – удовлетворительное
Пожарные (аварийные) лестницы	Количество – 2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, -141 шт.,	Состояние – удовлетворительное
Окна	Пластиковые окна в помещениях консьержей и других местах общего пользования - 59 шт.	Состояние – удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и подъемное оборудование	Количество - 6 шт. В том числе: грузовых - 2 шт., пассажирских – 2 шт., подъемник для МГН- 2 шт. Марки лифтов – OTIS Грузоподъемность лифтов- 0,45-1 т. Площадь пола кабин – 6,6 кв. м.	Состояние – удовлетворительное
Мусоропровод	Количество - 2 шт. Длина ствола - 78 м. Количество загрузочных устройств - 22 шт.	Состояние – удовлетворительное
Вентиляция, вентиляционные и дымовые каналы/ трубы	Количество вентиляционных каналов (труб) - 40шт. Материал вентиляционных каналов – тонколистовая сталь, ж/б вентканал Протяженность вентиляционных каналов – 1440 м. Вентилятор – 10 шт; Клапана – 96 шт.	Состояние – удовлетворительное
Системы дымоудаления	Количество - 2 шт.	Состояние – удовлетворительное
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. BOLID	Состояние – удовлетворительное
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние - удовлетворительное
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 4 шт. Длина магистрали - 600 м.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Количество – 48шт. (в т.ч. для аварийного освещения с АКБ- 48 шт.)	Состояние - удовлетворительное
Сети электроснабжения	Кабель различного сечения, обеспечивающий электропитание помещений собственников, помещений общего пользования, общая протяженность сетей 12360 м.	Состояние - удовлетворительное
Многоярусные щитовые группы, в т. ч. под слаботочную сеть	Количество – 48 шт.	Состояние - удовлетворительное
Табло световое “ВЫХОД”	Количество – 60 шт.	Состояние - удовлетворительное
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно исчислении: 1. 15 мм. Сталь 674 м.п. 2. 20 мм. Сталь 97 м.п. 3. 25 мм. Сталь 136 м.п. 4. 32 мм. Сталь 266 м.п. 5. 40 мм Сталь 40 м.п. 6. 50 мм Сталь 86 м.п.. 7. 76 мм Сталь 166 м.п.	Состояние - удовлетворительное

	8. 89 мм Сталь 137 м.п. 9. 108 мм Сталь 2 м.п. 10. 134 мм Сталь 12 м.п. 11. Коллектор Су 50- 96 шт.	
Задвижки, вентили, краны, клапаны на системах теплоснабжения	Количество: вентилей/кранов (D15мм)- 1108 шт. вентилей/кранов (D25мм)- 100 шт. вентилей/кранов (D65мм)- 8 шт. вентилей/кранов (D125мм)- 2 шт. клапаны с регулировкой (Danfoss) – 36 шт.	Состояние - удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество 1. Сталь - 33 шт. 2. Автоматический воздухоотводчик – 30 шт.	Состояние - удовлетворительное.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 108 мм. Сталь 180 м.п. 2. 57 мм. Сталь 330 м.п. 3. D ½ . Сталь 15 м.п. 4. D ¾. Сталь 4 м.п. 5. D 1. Сталь 80 м.п. 6.50 мм. Полипропилен 1506 м.п. 8. 25 мм. Полипропилен 360 м.п. 9. 20 мм. Полипропилен 15 м.п. 10. 40мм Полипропилен 39 м.п. 11. 63мм Полипропилен 40 м.п. 12. 75мм Полипропилен 24м.п. 13. 90мм Полипропилен 21м.п.	Состояние - удовлетворительное
Системы очистки воды	Количество - 2 шт.	Состояние - удовлетворительное
Насосы	Количество – 2 шт. Марка насоса: Grundfos	Состояние - удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 32 мм. Сталь 80 м.п. 2. 40 мм. Полипропилен 27 м.п. 3. 63 мм. Полипропилен 42 м.п. 4. 75 мм. Полипропилен 12 м.п. 5. 90 мм. Полипропилен 1623 м.п. 6. 50 мм. Полипропилен 1623 м.п. 7. 25 мм. Полипропилен 1830 м.п. 8. 20 мм. Полипропилен 15 м.п.	Состояние - удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: здвижек – 1 шт.; затвор Ду 50 Danfoss; Кран балансировочный Dn 20мм – 4 шт; Dn 40мм – 4 шт; Dn 63мм – 1 шт; Dn 50мм – 64 шт; Dn 40мм – 1 шт; Dn 32мм – 7 шт; Dn 25мм – 30 шт; Dn ¾ – 4 шт; Dn ½ – 112 шт;	Состояние - удовлетворительное
Насосы	Количество - 3 шт. Марка насоса: Grundfos	Состояние - удовлетворительное
Дренажные насосы и дренажные приемки	Дренажных насосов – 4шт. Дренажных приемков – 4 шт. Расположение – технические помещения	Состояние - удовлетворительное

* Включается в состав общего имущества Многоквартирного дома после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с требованиями действующего законодательства.

ПОДПИСИ СТОРОН	
<p style="text-align: center;">Собственник/владелец (представитель):</p> <p style="text-align: center;">_____/_____/_____ (подпись) (фамилия, инициалы)</p>	<p style="text-align: center;">Управляющая организация: ООО «Бюро 24»</p> <p style="text-align: center;">_____/_____/_____ (подпись) (фамилия, инициалы)</p>

--	--

ПЕРЕЧЕНЬ

**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
Многоквартирном доме и периодичность их выполнения**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	1 раз в месяц
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	Ежедневно (во время обхода)
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	Ежедневно (во время обхода)
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год
3.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	1 раз в год
3.4.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
4.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	Вариант 1: 2 раза в год Вариант 2: Ежедневно (во время обхода)

4.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
4.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	Вариант 1: 2 раза в год Вариант 2: Ежедневно (во время обхода)
4.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на техническом этаже.	2 раза в год
4.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
4.6.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	1 раз в год
4.7.	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.	1 раз в год
4.8.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
4.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
5.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в год
5.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связи в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	1 раз в год
5.3.	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушение крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки.	1 раз в год
5.4.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
5.5.	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
6.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	2 раза в год
6.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	Ежедневно (во время обхода)
6.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	1 раз в год
6.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.	1 раз в год
6.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).	Ежедневно (во время обхода)
6.6.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
7.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	1 раз в год
7.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	1 раз в год

7.3.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, – проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя.	1 раз в месяц
9.2.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в месяц
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно–технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
11.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	1 раз в месяц
11.2.	При выявлении засоров – незамедлительное их устранение.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
11.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
11.4.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
12.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель–клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	По мере необходимости по договору со специализированной организацией
12.7.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки

13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
13.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Ежедневно
13.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	При подготовке к отопительному сезону
13.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно–коррозионных отложений.	После отопительного сезона
13.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
13.6.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно–измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно–измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
14.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно–строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
14.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно–коррозионных отложений.	1 раз в год
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
15.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
15.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год
15.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
15.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно–коррозионных отложений.	После отопительного сезона

16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.).	1 раз в 3 года
16.2.	Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
16.3.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год
16.4.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год
16.5.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
17.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно
17.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.3.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов). Согласно регламенту проведения ТО.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.4.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно
17.5.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов).	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
17.6.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), после замены элементов оборудования.	В соответствии с периодичностью, установленной регламентом
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
18.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
18.1	– Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
	– Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа в домах	
	– без лифта и мусоропровода	2 раза в неделю
	– без лифта, с мусоропроводом	2 раза в неделю
	– с лифтом, без мусоропровода	1 раз в неделю
	– с лифтом и мусоропроводом	1 раз в неделю
	– Влажное подметание мест перед загрузочным клапаном мусоропровода в домах:	
	– без лифта, с мусоропроводом	Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)
	– с лифтом и мусоропроводом	
	– Мытье лестничных площадок и маршей в домах:	
	– без лифта и мусоропровода	2 раза в месяц
– без лифта, с мусоропроводом	2 раза в месяц	
– с лифтом, без мусоропровода	1 раз в месяц	
– с лифтом и мусоропроводом	1 раз в месяц	
– Мытье пола кабины лифта в домах:		
– с лифтом, без мусоропровода	Ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней)	
– с лифтом и мусоропроводом		
– Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта в домах:		
– с лифтом, без мусоропровода	2 раза в месяц	
– с лифтом и мусоропроводом	2 раза в месяц	
– Мытье окон и оконных переплетов	1 раз в год	
– Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов на лестничных клетках, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	
– Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	
– Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	

18.2.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов).	Ежедневно
18.3.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год
19.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
19.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
19.2.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
19.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	Ежедневно
19.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололеда
19.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
19.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно
20.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (на прилегающей территории в соответствии с действующим законодательством):	
20.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	Ежедневно
20.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
20.3.	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
20.4.	Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки
20.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	Ежедневно
21.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:	
21.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров.	Ежедневно
21.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в квартал
22.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
22.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.	1 раз в неделю
22.2.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожаротушения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в квартал
22.3.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния противопожарного водоснабжения.	2 раза в год
23.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости, в случае выявления нарушений, в установленные законодательством сроки

В помещениях, принадлежащих собственнику/владельцу, работы выполняются Собственниками/владельцами самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник/владелец (представитель):

Управляющая организация:
ООО «Бюро 24»

_____/_____/_____
(подпись) (фамилия, инициалы)

Размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский м.р., Бугровское с.п., п. Бугры, Воронцовский б-р, д. 11, корп. 4

общая площадь жилых и нежилых помещений МКД, кв.м.

12178,7

Наименование работ (услуг)	Размер платы, руб./кв.м.
1 Текущий ремонт	4,40
2 Инженерно-техническое обеспечение МОП, в т.ч.	13,16
2.1 Содержание мусоропровода	0,32
2.2 Противопожарные мероприятия	0,64
2.3 Тех.обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов здания	4,74
2.4 Содержание лифтов	4,09
2.5 Очистка вентканалов и дымоходов	2,06
2.6 Содержание ИТП	0,85
2.7 Прочие затраты (диспетчерская служба)	0,46
3 Работы и услуги по содержанию иного общего имущества	11,24
3.1 Санитарное содержание МОП	3,52
3.2 Дератизация и дезинсекция	0,02
3.3 Содержание придомовой территории	4,03
3.4 Вывоз и захоронение ТБО	3,67
4 Прочее	7,70
4.1 Содержание РЦ	1,73
4.2 Общехозяйственные расходы	5,97
Итого:	36,50

ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Собственник/владелец (представитель):</p> <p>_____/_____/_____ (подпись) (фамилия, инициалы)</p>	<p>Управляющая организация: ООО «Бюро 24»</p> <p>_____/_____/_____ _____</p>
--	--

**ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг***

- Водоснабжение Многоквартирного дома:
- Холодное;
- Горячее.
- Водоотведение в Многоквартирном доме.
- Электроснабжение Многоквартирного дома.
- Отопление.
- Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на данную услугу).

*В имеющихся клетках галочкой выделяются те коммунальные услуги, которые оказываются в Многоквартирном доме.

ПОДПИСИ СТОРОН	
Собственник/владелец (представитель): _____ (подпись) _____ (фамилия, инициалы)	Управляющая организация: ООО «Бюро 24» _____

ПОРЯДОК

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

Требование к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленных 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 РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074–01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 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 п. 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: 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 п. 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на туиковой магистрали – 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496–09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ 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 РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) – не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) – не более чем на 3 °С	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду

6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением P983 № 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 п. 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1>	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 п. 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (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		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 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
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ 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. Отопление <5>		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в п. 12 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях – не ниже +18 °С (в угловых комнатах – +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) –31 °С и ниже – в жилых помещениях – не ниже +20 °С (в угловых комнатах – +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 °С; 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
13. Давление во внутридомовой	отклонение давления во внутридомовой	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой

<p>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</p>	<p>системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>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 п. 101 Правил</p>
---	---	---

<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 Собственник/владелец получает у Управляющей организации.

<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 п. 11 настоящего приложения п. 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 РФ 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 РФ о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Собственник/владелец (представитель):</p> <p>_____/_____/_____ (подпись) (фамилия, инициалы)</p>	<p>Управляющая организация: ООО «Бюро 24»</p> <p>_____/_____/_____ _____</p>
---	--

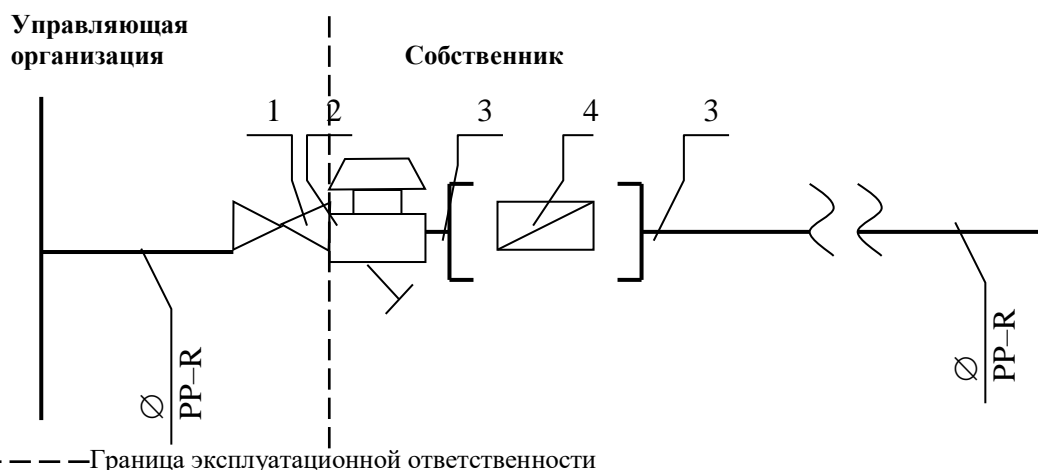
**СХЕМА
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

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 схеме 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

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

Схема 1



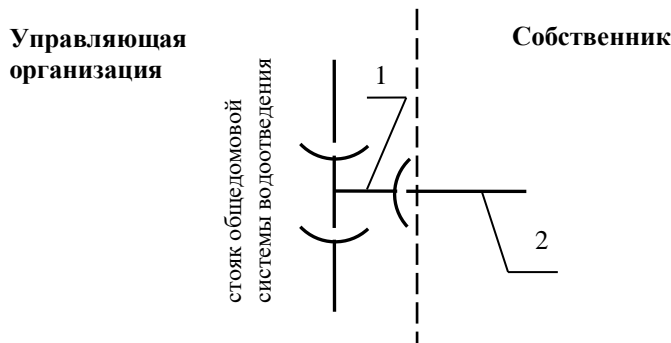
- Граница эксплуатационной ответственности
1. Запорный кран
 2. Регулятор давления
 3. Нипель с накидной гайкой
 4. Водосчетчик

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 схеме 2 до пунктирной линии.

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

Схема 2



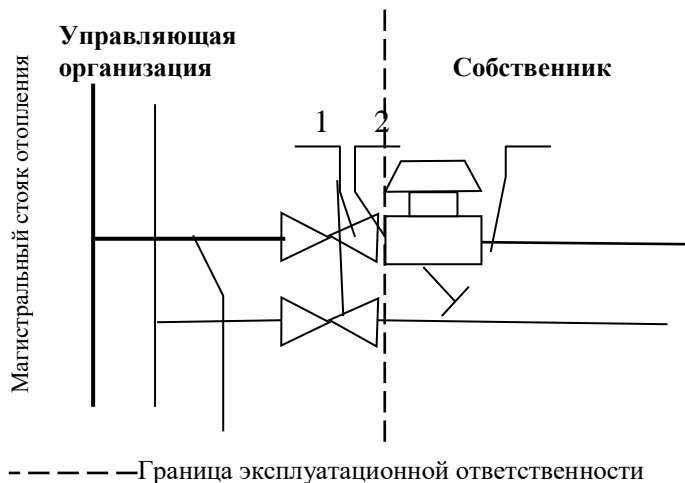
- Граница эксплуатационной ответственности
1. Тройник стояка общедомовой системы водоотведения
 2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в квартире

3. При эксплуатации системы отопления:

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления до первых запорных кранов, включая запорные краны (или сварного, или резьбового соединения) после перемычки, согласно нижеуказанной схеме 3 до пунктирной линии (при замене приборов отопления).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность находящихся в квартире обогревающих элементов системы отопления (радиаторы), включая запорные краны (если таковые имеются), согласно нижеуказанной схеме 3 после пунктирной линии справа.

Схема 3



1. Запорный краны
2. Счетчик тепла

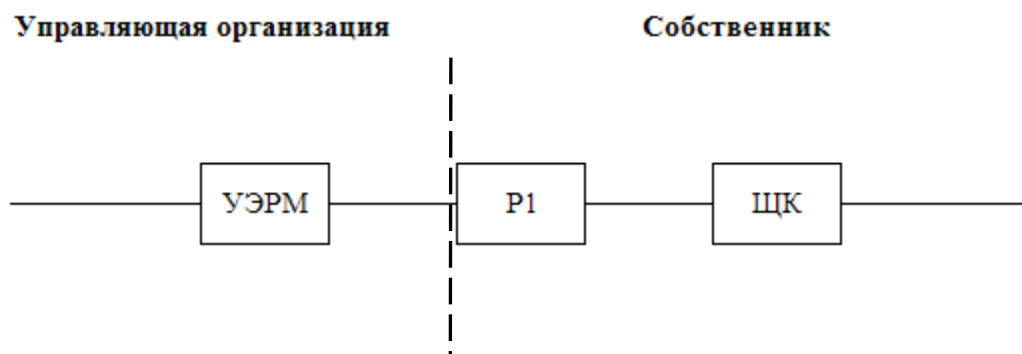
----- Граница эксплуатационной ответственности

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 схеме 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 схеме 4 после пунктирной линии справа.

Схема 4



УЭРМ - устройство этажное распределительное

Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный

ЩК - щиток квартирный

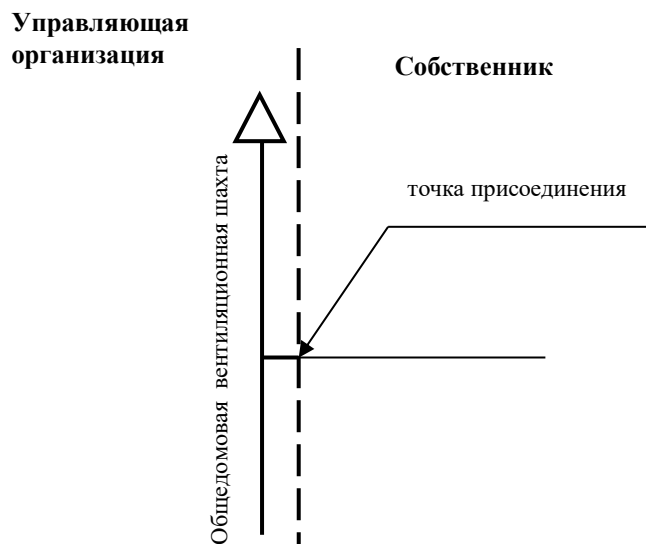
----- Граница эксплуатационной ответственности

5. При эксплуатации системы вентиляции.

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

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

Схема 5



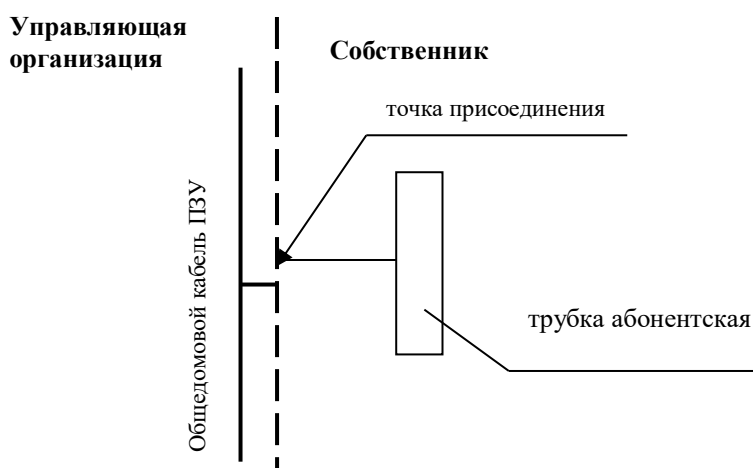
----- Граница эксплуатационной ответственности.

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 схеме 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 схеме 6 после пунктирной линии справа.

Схема 6



ПОДПИСИ СТОРОН	
Собственник/владелец (представитель): _____ (подпись) / _____ (фамилия, инициалы)	Управляющая организация: ООО «Бюро 24» _____ _____