

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ДУ-2022-БЛШ-5

г. Балашиха

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ПЕНТА» именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Божко Али Арбиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

— (ФИО физического лица, наименование юридического лица)
собственник помещения (квартиры/ нежилого помещения) № _____
в многоквартирном доме по адресу: (далее – Многоквартирный дом), действующий на основании

— (реквизиты правоустанавливающего/ правоподтверждающего документа)
именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны,
заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом в редакции, принятой на общем собрании собственников помещений в указанном многоквартирном доме и утверждённой решением этого общего собрания, о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор управления общим имуществом заключен в соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанным в **протоколе № _____ от «_____» 20..... года.**

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу:, и определены в соответствии с 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;
- Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. № 170;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 г. № 25;
- Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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» от 13.08.2006 г. № 491;
- Постановлениями Администрации городского округа Балашиха;
- Иными нормативными документами федерального, областного и муниципального уровней по вопросам содержания общедомового имущества и предоставления коммунальных услуг.

2. Термины используемые в Договоре.

2.1. **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр недвижимости с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного

решения и на иных законных основаниях.

2.2. **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее лицу на праве собственности либо принятое лицом от Застройщика по передаточному акту или другому документу о приемке.

2.3. **Управление многоквартирным домом** – деятельность **Управляющей организации**, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение договоров в интересах собственников на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг, в случае если собственники помещений приняли решение о заключении от своего имени договоров на предоставление коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, управляющая организация обязана заключить договора с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- организацию начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдачу единых платежных документов, сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- подготовку предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений, по проведению работ по текущему ремонту;
- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим договором.

2.4. **Состав общего имущества** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

2.5. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем (**Приложением № 3**) который включает:

- уборка общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов) при их наличии);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

2.6. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций (**Приложение № 4**), который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.п.).

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества определяется на основании фактического состояния дома и потребности в тех или иных работах по текущему ремонту, с учетом предписаний контролирующих органов и технических заключений специализированных организаций.

2.7. **Цель управления многоквартирным домом** - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение надлежащего предоставления коммунальных и иных услуг.

3. Предмет Договора.

3.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу:
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома –
- б) серия, тип постройки –
- в) год строительства (ввода в эксплуатацию) –
- г) этажность/подземная этажность –
- д) количество квартир –
- е) общая площадь здания –

3.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в **Приложении № 1**.

4. Обязанности и права Сторон.

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объемах, предусмотренных **Приложениями №3 и № 4** к настоящему Договору. Управляющая организация несёт ответственность за качество работ, производимых привлеченной подрядной организацией.

4.1.3. По поручению и от имени Собственника заключать и сопровождать договоры на предоставление коммунальных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном доме.

4.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт, а также плату за коммунальные и другие услуги через расчетный центр. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдачу справок установленного образца, копий из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.6. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, обеспечить выставление при помощи расчетного центра платежных (информационных) документов на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.7. Обеспечивать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома. Обеспечить Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.8. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

4.1.9. На основании заявки Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

4.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), в соответствии с перечнем, содержащимся в **Приложении №2** к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

4.1.11. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, вести их учет, принимать

меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

4.1.12. Представлять интересы Собственника (-ов) по предмету Договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, в том числе по получению государственных и муниципальных услуг, связанных с исполнением Договора.

4.1.13. Информировать Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.14. Информировать Собственника на информационных стендах дома об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), не позднее 30 рабочих дней со дня опубликования размера платы за содержание жилого помещения, установленной в соответствии с разд.5 настоящего Договора.

4.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги, в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ, в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг.

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

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

4.1.18. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.19. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора один раз в год в течение первого квартала, следующего за истекшим отчетным периодом. Отчет предоставляется Совету МКД в письменном виде по форме, установленной **Приложением № 7** к данному договору.

4.1.20. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договора. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, в размере 50% от полученных средств расходуются на благоустройство многоквартирного дома и прилегающей территории в соответствии с решением Совета дома.

4.1.21. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока его действия или расторжения 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 доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

4.1.22. Осуществлять контроль над выполнением Собственником своих обязательств по использованию жилых и нежилых помещений и своевременному перечислению платежей за оказанные услуги.

4.1.23. Управляющая организация обязана согласовывать с членами Совета дома смету на ремонтные работы, стоимость которых превышает 100 000,00 (сто тысяч) рублей за расчетный период, кроме устранения аварийных ситуаций, угрожающих жизни, здоровью или имуществу жильцов. Управляющая организация также обязана составлять дефектные ведомости совместно с членами Совета дома.

4.1.24. По итогам осмотров общего имущества дома, управляющая организация ежегодно, не позднее 1 ноября текущего года, дает письменные предложения собственникам дома, содержащие перечень необходимых и рекомендуемых работ, связанных с содержанием общего имущества с указанием планируемой стоимости работ, мероприятий по энергосбережению и

повышению энергетической эффективности, которые возможно провести в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий. Данные предложения являются основанием для составления плана работ на предстоящий год, который принимается по согласованию между Советом МКД и управляющей организацией.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Управляющая организация несёт ответственность за качество работ, производимых привлеченной подрядной организацией.

4.2.2. Организовывать проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям приборов учета. В состав комиссии по контрольным снятиям показаний установленных приборов учета, как общедомовых так и расположенных внутри жилых/нежилых помещений включаются представители (члены) Совета дома. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке, сумму неплательщиков и пени за несвоевременную и (или) неполную оплату предоставленных услуг.

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3.3. настоящего Договора.

4.2.8. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и направлять их на рассмотрение и утверждение на общем собрании собственников помещений.

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

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятым в соответствии с действующим законодательством.

4.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

4.3.3. 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, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника 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 на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- 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 жилых помещениях и местах общего пользования;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

4.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового собственника в свои права. Представить Управляющей организации правоустанавливающие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.6. Оплачивать услуги водоснабжения и водоотведения по факту проживания, вне зависимости от регистрации в помещении.

4.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Проведение плановых осмотров технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, осуществляется не чаще 1 раза в 6 месяцев.

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

4.3.9. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п. 4.3.3 Договора, указанные работы, проводятся за счет средств Собственника.

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

4.3.11. Немедленно принимать меры по устранению замечаний и выполнению предписаний Управляющей организации, в части соблюдения правил пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями, правил пользования лифтами, требований Управляющей организации при проведении ремонтных работ в доме.

4.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами РФ.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

4.4.2. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, обеспечения коммунальными и прочими услугами.

4.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ.

4.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг.

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

4.4.7. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.1.19 настоящего Договора.

4.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

5. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, порядок расчета платы за коммунальные услуги. Сроки и порядок внесения обязательных платежей.

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- коммунальные ресурсы, потребленные в целях содержания общего имущества (общедомовые нужды);
- иные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (содержание жилого помещения) определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Принятие решения об утверждении размера платы за содержание жилого помещения относится к компетенции общего собрания собственников. В случае, если решение по установлению размера платы на предстоящий год собственниками не принято, для расчетов используется размер платы, устанавливаемый муниципальными властями г.о. Балашихи.

Общее собрание собственников может принять решение о дополнительных работах (услугах), связанных с содержанием общего имущества, либо направленных на повышение комфорта и безопасности проживания, выходящих за рамки договора, либо работ, превышающих ежемесячную плату в соответствующей части. В этом случае общим собранием определяется источник финансирования, в том числе путем внесения дополнительной строки в ежемесячные платежные документы, выставляемые Управляющей организацией собственникам.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается Управляющей организацией, как произведение тарифов, утверждаемых в порядке, установленном Правительством субъекта Российской Федерации, на объем потребленных ресурсов по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета, в случае если управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг.

5.4. При наличии квартирных приборов учета порядок оплаты регулируется отдельным договором на оплату услуг водоснабжения и водоотведения по показаниям квартирных приборов учета. В случае отсутствия квартирного прибора учета (КПУ) и/или несвоевременного предоставления показаний КПУ, расчет и начисления за водопотребление производится в соответствии с законодательством Российской Федерации. Размеры ежемесячных платежей и объемы потребления холодной, горячей воды и водоотведения определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.5. При наличии квартирных приборов учета воды Собственник оплачивает услуги по проверке квартирных приборов учета.

5.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных (информационных) документов, выставляемых с помощью расчетного центра по поручению Управляющей организации.

5.7. В случае изменения в установленном порядке ставок на услуги по содержанию и текущему ремонту, тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно - правового акта субъекта Федерации и/или органа местного самоуправления.

5.8. Плата за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальные ресурсы, потребленные на ОДН, вносится Собственником независимо от факта пользования помещением.

5.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. При оборудовании помещения индивидуальными приборами учета воды перерасчет за период временного отсутствия не производится.

5.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с **Приложением №5** в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.12. Собственник поручает Управляющей организации принять от прежней управляющей организации денежные средства, подлежащие возврату собственнику прежней управляющей организацией, и учесть их в качестве оплаты за жилищно-коммунальные услуги в будущих расчетных периодах.

5.14. Собственник уполномочивает Управляющую организацию представлять его интересы по предмету Договора, в том числе по получению документов и сведений в отношении задолженности по оплате услуг, предусмотренных п.5.1. настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней (паспортный стол, ЕИРЦ и тд).

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. Ответственность сторон.

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в размере действительного прямого ущерба, в порядке, установленном законодательством. В случае если установлено и доказано, что аварийная ситуация произошла по вине Управляющей организации, все расходы по устранению последствий аварии и проведению экспертизы Управляющая организация компенсирует собственнику, имуществу которого причинен вред.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией, и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 ЖК РФ и настоящим Договором.

6.5. Собственник несет ответственность за свои действия по захламлению мест общего пользования, межквартирных холлов, установку входных металлических дверей в межквартирных и лифтовых холлах за иные нарушения требований пожарной безопасности, в соответствии с действующим законодательством.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

7.2. Договор может быть, досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за три месяца до даты расторжения Договора, путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников помещений.

7.3. Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий Договор в

одностороннем порядке путем уведомления Собственников за три месяца до даты расторжения Договора.

7.4. Договор считается расторгнутым с момента прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги Управляющей организации по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана перечислить излишне полученные ей средств на указанный Собственником счет.

8. Особые условия.

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

8.2. В случае любых действий третьих лиц, в том числе, противоправных, которые привели к причинению ущерба объектам общего имущества многоквартирного дома, Собственник(-и) уполномочивают Управляющую организацию вести в интересах собственников все дела в судебных и иных государственных органах и учреждениях субъекта РФ. Управляющая организация проводит работы по восстановлению утраченного оборудования и/или объектов, относящихся к общему имуществу (за исключением запирающего устройства, системы видеонаблюдения, переговорных устройств домофона). Если ущерб общему имуществу многоквартирного дома причинен в результате действия (бездействия) неустановленных лиц, собственники помещений Многоквартирного дома несут солидарную ответственность по возмещению убытков и расходов, понесенных Управляющей организацией.

8.3. Способ управления многоквартирным домом, выбранный в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, считается реализованным с момента подписания договора управления с первым собственником помещения в многоквартирном доме.

8.4. В целях надлежащего функционирования систем жизнеобеспечения многоквартирного дома, устранения технических неисправностей, ликвидации аварийных и иных чрезвычайных ситуаций, при условии непредоставления Собственником доступа в жилое/нежилое помещение свыше трех суток, и неисполнения Собственником п. 4.3.2 настоящего Договора, Управляющая организация вправе организовать комиссионный осмотр жилого/нежилого помещения с разрешения и в присутствии сотрудника ОМВД. В состав комиссии входят представители Управляющей организации, представители подрядной организации и аварийной службы (слесарь, сантехник, мастер участка), сотрудник ОМВД, представители жителей дома из числа соседей. По факту осмотра и устранения причин аварийной ситуации составляется Акт, заверяемый членами комиссионного осмотра, жилое/нежилое помещение опечатывается, и принимаются меры по предотвращению доступа в помещение третьих лиц.

8.5. Деятельность управляющей организации осуществляется во взаимодействии с Советом многоквартирного дома, на основании «Положения о Совете МКД», утвержденного общим собранием собственников МКД.

8.6. В случае принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения о заключении от своего имени договоров на коммунальные услуги холодного/горячего водоснабжения, водоотведения, отопления с ресурсоснабжающими организациями и ТКО с региональным оператором, условия настоящего Договора в части прав и обязанностей Управляющей компании как исполнителя коммунальных услуг не применяются.

9. Форс-мажор.

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие

от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор заключен на срок 3 (три) года и вступает в действие с момента его заключения.

10.2. В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 162 ЖК РФ при отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Заключением настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора, а также на срок, необходимый для исполнения обязательств по настоящему Договору.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
6. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.
7. Форма отчета по фактическим расходам на техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

11. Реквизиты сторон**Собственник**

_____/_____/_____
 (подпись) (Ф.И.О.)

Паспорт гр-на РФ серия _____ № _____
 Выдан _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Фактическое местожительство: _____

Контактный тел. _____

Контактная информация представителей
 собственника, которые могут обеспечить доступ
 в помещение Собственника, при его отсутствии
 свыше 24 часов

(ФИО и телефон)

Управляющая организация:

Общество с ограниченной
 ответственностью Управляющая компания
 «ПЕНТА» (ООО УК «ПЕНТА»)

Генеральный директор

_____/Божко А.А.
 М.П.

Юридический адрес: 129128, город
 Москва, проезд Кадомцева, дом 11, корпус
 2, эт 1, ком 2, пом III
 Филиал «Центральный» Банка ВТБ
 (публичное акционерное общество) в
 г. Москве
 Р/с 40702810200280002161
 К/с 30101810145250000411
 ИНН: 7720363240 КПП: 771601001
 ОГРН: 5167746441088 ОКПО: 05970039

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:

.....

ОБЩИЕ ДАННЫЕ	
Примечания	
Способ управления	
Дата вступления в действие договора	
Дата заключения договора	
Номер протокола	
Дата протокола	
Дата окончания действия договора	
Кол-во членов ТСЖ	
Площадь МКД, принадлежащая членам ТСЖ	
Способ накопления на капитальный ремонт	
Общее собрание о способе формирования фонда КР (проводилось/не проводилось)	
Владелец счета	
ИНН Собственника счета	
Наименование собственника счета	
Тип собственника счета	
Тип собственника счета - расширенный	
Регистрационные данные	
Кадастровый номер земельного участка	
Кадастровый номер	
Ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный номер)	
Общие характеристики	
Группа капитальности	
Серия, тип проекта здания	
Год постройки	
Год ввода в эксплуатацию	
Год проведения реконструкции	
Год комплексного капитального ремонта	
Количество этажей	
Количество этажей, наименьшее	
Количество секций (если дом разной этажности)	

Количество технических этажей	
Количество подъездов	
Количество лифтов	
Количество лестниц	
Количество проживающих	
Количество лицевого счетов	
Срок службы здания (нормативный, согласно техническому паспорту)	
Дата приватизации первого жилого помещения	
Общий износ здания	
Класс энергоэффективности	
Дата проведения энергетического обследования	
Стадия жизненного цикла	
Дата, на которую установлен износ здания	
Наличие приспособлений в подъезде для нужд маломобильных групп населения	
Дата формирования электронного паспорта	
Система коллективного телевизионного приема для приема цифрового телевидения	
Помещения	
Жилые помещения	
Количество жилых помещений (квартир)	
Общая площадь жилых помещений	
Характеристика помещений (квартир)	
Отдельные квартиры	
1-комнатные (целое число)	
2-комнатные (целое число)	
3-комнатные (целое число)	
4-комнатные (целое число)	
5-комнатные (целое число)	
6-комнатные (целое число)	
7 и более комнат (целое число)	
Помещения общего имущества	
Площадь всех помещений общего имущества	
Площадь лестничных клеток	
Площадь лестничных маршей и площадок	
Площадь коридоров мест общего пользования	
Площадь технических этажей	
Площадь убежищ	

Площадь прочих помещений общего пользования (красные уголки, клубы, детские комнаты, помещения консьержей, колясочные и т.д.)	
Габариты постройки	
Объем здания	
Высота здания	
Площадь постройки	
Площадь кровли	
Периметр постройки	
Ширина здания	
Длина здания	
Средняя высота помещений	
Площадь чердачных помещений	
Площадь мансарды	
Площадь подвала	
Общая площадь дома	
Техническое подполье (технический подвал) (площадь, кв.м.)	
Технические чердаки (площадь, кв.м.)	
Иные технические помещения (мастерские, электрощитовые, водомерные узлы и др.) (площадь, кв.м.)	
Статус многоквартирного дома	
Аварийный фонд	
Памятник архитектуры	
Общезитие	
Подлежащий сносу	
Блокированной застройки	
Бесхозный	
КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ	
Выше отметки чердачного перекрытия	
Конструктивное решение крыши	
Тип крыши	
Тип чердачной кровли	
Форма крыши	
Тип водостока	
Покрытие	
Конструкция кровли	
Тип конструкции кровли	
Кровельный пирог	
Основной гидроизоляционный слой	
Материал утеплителя	

Пароизоляция - материал	
Кровельные элементы	
Окрытие парапета	
Окрытие свеса	
Материал водоприёмной воронки	
Количество водоприёмных воронок	
Материал ендовы	
Тип желоба	
Материал желоба	
Материал конька	
Материал ограждение кровли	
Длина ограждения кровли	
Материал снегозадержателей	
Материал трапов	
Количество трапов	
Вид несущей части	
Конструкция несущей части	
Тип основания покрытия	
Материал основания покрытия	
Стропильные ноги	
Материал стропильных ног	
Количество стропильных ног	
Стойки	
Материал стоек	
Количество стоек	
Материал мауэрлата	
Выходы на крышу	
Тип выхода на крышу	
Количество выходов на крышу	
Система вентиляции крыши (наличие)	
Вид системы вентиляции	
Место поступления воздуха	
Место воздухоотведения	
Чердачные помещения (наличие)	
Между отметками перекрытий первого этажа и чердачного	
Наружные элементы конструкций	
Наружные стены	
Площадь наружных стен с проёмами	

Площадь наружных стен без проёмов	
Стены	
Вид наружных стен	
Материал отделки фасада	
Тип наружных стен	
Стены верхних этажей	
Вид наружных стен	
Материал отделки наружных стен	
Тип наружных стен	
Стены верхних этажей (с какого этажа)	
Длина межпанельных швов	
Система утепления фасада	
Наличие наружной системы утепления фасада	
Тип наружного утепления фасада	
Окна	
Количество окон	
Материал окон	
Площадь оконных проёмов	
Двери пожарных лестниц и переходных балконов (наличие)	
Количество дверей пожарных лестниц и переходных балконов	
Материал дверей пожарных лестниц и переходных балконов	
Площадь дверных проёмов пожарных лестниц и переходных балконов	
Балконы, козырьки (наличие)	
Количество балконов	
Конструкция балкона	
Материал ограждения балконов	
Количество лоджий	
Материал ограждения лоджий	
Оборудование	
Количество пожарных лестниц	
Количество табличек на доме	
Количество табличек класса энергоэффективности	
Количество табличек на подъездах	
Внутренние элементы конструкций	
Вертикальные конструкции	
Тип внутренних несущих стен	
Материал отделки несущих стен	

Материал стен несущих	
Материал отделки стен несущих	
Материал перегородок	
Материал отделки перегородок	
Колонны и столбы (наличие)	
Перекрытия	
Вид перекрытий	
Материал перекрытий	
Балки (ригели) перекрытий и покрытий (наличие)	
Тип перекрытий	
Площадь перекрытий из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	
Площадь кирпичных перекрытий	
Площадь деревянных перекрытий	
Площадь перекрытий из сборного железобетонного настила	
Материал пола	
Материал отделки потолка	
Наружные входы в здание	
Количество входов в здание	
Материал наружной двери	
Количество наружных дверей	
Материал козырька	
Материал покрытия козырька	
Материал входной площадки	
Материал лестницы	
Лестнично-лифтовой узел (ЛЛУ) (наличие)	
Ниже отметки перекрытия первого этажа	
Архитектурное решение ниже отметки первого этажа	
Количество подземных этажей	
Подвалы (наличие)	
Тип входа в подвал	
Количество убежищ	
Количество металлических дверей убежищ	
Наружные элементы конструкций	
Наружные стены ниже перекрытия первого этажа	
Материал наружных стен подвала	
Материал отделки цоколя	
Высота цоколя от уровня земли	

Площадь отделки цоколя	
Внутренняя отделка наружных стен	
Отмостка	
Материал отмостки	
Ширина отмостки	
Площадь отмостки	
Подвальные окна (наличие)	
Материал подвальных окон	
Количество подвальных окон	
Внутренние элементы конструкций	
Вертикальные конструкции	
Материал несущих стен	
Материал отделки несущих стен	
Материал ненесущих стен	
Материал отделки ненесущих стен	
Горизонтальные конструкции	
Полы по грунту	
Тип перекрытия	
Материал перекрытия	
Материал отделки потолка подвального помещения	
Фундамент	
Тип основания фундамента	
Тип фундамента	
Материал фундамента	
ВНУТРИДОМОВЫЕ СЕТИ	
Внутридомовая инженерная система электроснабжения (наличие)	
Количество вводов в многоквартирный дом (количество точек поставки)	
Количество ГЩВУ (ВРУ) (главный щит вводного устройства(вводное распределительное устройство))	
Система освещения общего имущества	
Материал кабелей системы освещения	
Тип светильников номерных знаков	
Количество светильников номерных знаков	
Наличие системы аварийного освещения	
Технических помещений	
Тип светильников в подвале	
Количество светильников в подвале	
Тип светильников на чердаке	

Количество светильников на чердаке	
Тип светильников в технических помещениях	
Количество светильников в технических помещениях	
Помещений общего пользования	
Тип светильников перед входами в подъезд	
Количество светильников перед входами в подъезд	
Тип светильников в тамбурах	
Количество светильников в тамбурах	
Тип светильников на лестничных клетках	
Количество светильников на лестничных клетках	
Система электроснабжения помещений	
Материал кабелей питающей цепи	
Количество распределительных щитов	
Место (основное) расположения распределительных щитов	
Количество электрических плит	
Общедомовой прибор учета (наличие)	
Количество общедомовых приборов учета (электроснабжение)	
Внутридомовая инженерная система отопления (наличие)	
Тип (источник) внутридомовой системы отопления	
Тип теплоисточника или теплоносителя системы теплоснабжения	
Вид системы теплоснабжения	
Тепловая нагрузка (Гкал)	
Наличие технической возможности промывки системы	
Принадлежность тепловых узлов	
Ввод в здание	
Количество вводов в многоквартирный дом (количество точек поставки)	
Количество вводной запорной арматуры	
Диаметр вводной запорной арматуры	
Количество обратной запорной арматуры	
Диаметр обратной запорной арматуры	
Тепловой Пункт (наличие)	
Магистральная сеть	
Тип разводки магистральной сети	
Вид разводки магистральной сети	
Материал магистральной сети	
Длина магистральной сети	
Материал теплоизоляции сети внутридомовой системы отопления	

Количество запорной арматуры магистральной сети	
Стояки	
Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления	
Количество стояков	
Длина стояков	
Высота стояков в подвале	
Материал стояков	
Количество приборов отопления ванных комнат в системе	
Количество запорной арматуры стояков и спускных кранов	
Тип спускного крана	
Отопительные приборы	
Тип отопительных приборов	
Количество отопительных приборов	
Количество спускной запорной арматуры	
Наличие теплорегулирующей арматуры	
Количество отопительных приборов в помещениях ОИ	
Количество отопительных приборов жилых и нежилых помещений	
Транзитная линия (наличие)	
Домовые печи (наличие)	
Общедомовой прибор учета (наличие)	
Количество общедомовых приборов учета (теплоснабжение)	
Общее количество запорной арматуры отопления	
Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения (наличие)	
Источник ресурса в системе ГВС	
Тип системы горячего водоснабжения	
Вид разводки	
Ввод в систему	
Тип ввода системы ГВС	
Количество вводов в многоквартирный дом (количество точек поставки)	
Диаметр вводов в систему ГВС	
Количество вводной запорной арматуры	
Диаметр вводной запорной арматуры	
Количество обратной запорной арматуры	
Диаметр обратной запорной арматуры	
Магистральная сеть	
Материал магистральной сети	
Длина магистральной сети	

Материал теплоизоляции магистральной сети	
Количество запорной арматуры магистральной сети	
Стояки	
Количество стояков	
Длина стояков	
Высота стояков в подвале	
Материал стояков	
Приборы отопления ванных комнат в системе ГВС (количество)	
Количество запорной арматуры стояков	
Диаметр запорной арматуры в жилых помещениях	
Количество запорной арматуры в жилых помещениях	
Общедомовой прибор учета (наличие)	
Количество общедомовых приборов учета (ГВС)	
Общее количество запорной арматуры системы ГВС	
Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения (наличие)	
Тип системы холодного водоснабжения	
Вид разводки	
Ввод в здание	
Количество вводов в многоквартирный дом (количество точек поставки)	
Диаметр ввода в здание	
Количество вводной запорной арматуры	
Диаметр вводной запорной арматуры	
Количество обратной запорной арматуры	
Диаметр обратной запорной арматуры	
Количество водомерных узлов	
Количество водоподкачек	
Магистральная сеть	
Материал сети внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения	
Длина магистральной сети	
Материал теплоизоляции магистральной сети	
Количество запорной арматуры магистральной сети	
Стояки	
Количество стояков	
Длина стояков	
Высота стояков в подвале	
Материал стояков	
Количество запорной арматуры стояков	

Транзитная линия	
Диаметр запорной арматуры в жилых помещениях	
Количество запорной арматуры в жилых помещениях	
Наличие системы противопожарного водоснабжения (АСПТ)	
Общедомовой прибор учета (наличие)	
Количество общедомовых приборов учета (ХВС)	
Общее количество запорной арматуры системы ХВС	
Внутридомовая инженерная система водоотведения (наличие)	
Тип внутридомовой инженерной системы водоотведения	
Материал внутридомовой инженерной системы водоотведения	
Наличие локальной системы очистки	
Общая протяженность канализации (К1)	
Вертикальные трубопроводы D 100	
Количество стояков D 100	
Высота стояков в подвале D 100	
Вертикальные трубопроводы D 50	
Количество стояков D 50	
Высота стояков в подвале D 50	
Горизонтальные трубопроводы	
Протяженность горизонтальных трубопроводов	
Материал горизонтальных трубопроводов	
Диаметр горизонтальных трубопроводов	
Выпуски в наружную канализацию	
Количество выпусков	
Материал выпусков	
Диаметр выпусков	
Общая длина выпусков	
Ливневая канализация (К2) (наличие)	
Тип системы канализации (К2)	
Место сброса канализации (К2)	
Общая протяженность канализации (К2)	
Водосточные трубы (наружный ливнесток)	
Диаметр водосточных труб	
Количество водосточных труб	
Внутренняя ливневая канализация	
Диаметр труб внутренней ливневой канализации	
Количество стояков ливневой канализации	
Система газоснабжения (наличие)	

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

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Объем работ	Отметка о включении в состав работ
I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
	I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
	Подметание полов во всех помещениях общего пользования нижних 2-х этажей, а выше 2-го этажа	ежедневно 1 раз в неделю		
	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год		
	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	1 раз(а) в год		
	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раз(а) в год		
	Итого уборочная площадь мест общего пользования (лестниц, чердаков и подвалов):			
	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
	Подметание лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	1 раз в месяц (по графику)		
	Мытье лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	2 раза в год (по графику)		
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта	1 раз в неделю (по графику)		
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 и 2 этажей и кабин лифтов	6 раз в неделю (понед.-субб.)		
	Влажное подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этажи	3 раза в неделю (понедельник, среда, пятница)		

	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го по 17 этажи	2 раза в месяц (по графику)		
	Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода)	1 раз в 3 месяца (по графику)		
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	2 раза в год		
	Мытье входных и межэтажных дверей, стен	2 раза в год		
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год		
	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год		
II Санитарное содержание придомовой территории				
	Содержание в зимний период (с по):			
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>		
	Подметание свежеснеженного снега	1 раз в день		
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада		
	Удаление наледи	При образовании (критерии / требования к удалению образующейся наледи)		
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости		
	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня		
	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю		
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мере образования (указать требования к удалению образующимся сосулькам и снегу)		
	Содержание в летний период (с по):			
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>		

	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	6 раз в неделю		
	Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня		
	Уборка мусора с газонов	6 раз в неделю		
	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю		
	Мытье урн	1 раз в месяц		
	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю		
	Стрижка газонов	2 раза за сезон		
	Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников.	1 раз за сезон		
	Полив газонов	по мере необходимости		
	Озеленение газонов, создание цветников	2 раза за сезон		
	Содержание мусоропроводов			
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i> содержание, мытье стволов мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов и пр.	<i>периодичность в соответствии с технологией работ, санитарными правилами и нормами</i>		
II. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно, в размере норматива накопления		
	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости, в размере норматива накопления		
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раз(а) в год		
	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости		
	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		

	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	<p>Прочистка канализационного лежачка 3 случаев в год.</p> <p>Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверок в год.</p> <p>Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах - ____ проверок в год.</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - ____ раз в год.</p>		
	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-ноль	Согласно требованиям технических регламентов		
	Непредвиденные			
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 240 минут; на системах канализации в течение 240 минут; на системах энергоснабжения в течение 240 минут после получения заявки диспетчером.		
	Выполнение заявок населения	<p>Протечка <u>кровли в течение суток</u>, <u>нарушения водоотвода 2 суток</u>, <u>замена разбитого стекла в течение суток</u>, <u>неисправность освещения мест общего пользования в течение суток</u>, неисправность электрической проводки оборудования в течение</p>		
VI. Прочие услуги				
	Дератизация	1 раза в год		

	Дезинсекция	По мере необходимости		
	Энергопотребление (дежурное освещение)	Согласно требованиям технических регламентов		
	Системы газоснабжения	1 раз в год		
	Системы вентиляции и дымоудаления	1 раз в год		
	Услуги управляющей организации	ежедневно		

Собственник		Управляющая организация:	
		ООО УК «ПЕНТА»	
		Генеральный директор	
_____ / _____		_____ / Божко А.А.	
подпись	расшифровка	М.П.	

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

.....

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты					
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках					
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы					
2.2.1	Герметизация межпанельных швов					
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры					
2.3.1	Ремонт подъездов					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
5.	Перекрытия					
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1	Ремонт полов					
7.1	Ремонт кровли					
8	Водоотводящие устройства					
8.1	Ремонт водостоков					
9	Окна двери в помещениях общего пользования					
9.1	Ремонт окон, дверей					
10	Лестницы					
10.1	Ремонт лестниц					

11	Печи, котлы					
12	Системы холодного водоснабжения					
12.1	Замена труб, запорной арматуры					
13	Системы горячего водоснабжения					
14	Канализация					
15	Системы газоснабжения					
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
16.1	Ремонт, замена светильников					
17	Системы теплоснабжения					
17.1	Замена труб, запорной арматуры					
18	Системы вентиляции, дымоудаления					
19	Лифты					
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети					
21	Объекты внешнего благоустройства					
ИТОГО:						

Примечание: Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда

Собственник _____ подпись	Управляющая организация: ООО УК «ПЕНТА» Генеральный директор _____ /Божко А.А. М.П.
_____ расшифровка	

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду

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

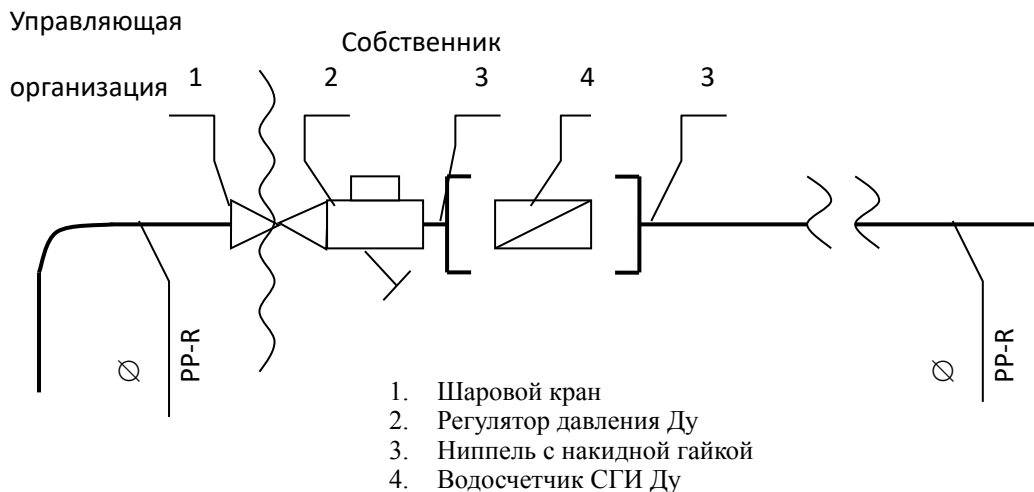
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Газоснабжение		

5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника в многоквартирном доме:

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема



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

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема

