

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ КУД-СТО/11/2-

Ленинградская область,
Заневское городское поселение,
г. Кудрово

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергия», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Беликова Ивана Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____,
являющим(ей)ся собственником(ами) жилого (нежилого) помещения № _____,
общей площадью _____ кв. м, в многоквартирном доме расположенного по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение,
г. Кудрово, ул. Столичная, д. 11, корп. 2 _____, на основании

(документ, подтверждающий право собственности, право владения)

№ _____ от « ____ » _____ г., _____
выданного

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документа)

или представитель собственника в лице

(фамилия, имя, отчество при предъявлении Собственником, указывать для юридических лиц, адрес – для представителей физ. лиц)

действующего на основании доверенности от « ____ » _____ 20 ____ г., или лицо, принявшее
помещение на основании _____,
от « ____ » _____ 20 ____ г., № _____ именуем(____) в дальнейшем Собственник, с
другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным
домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол № 3 от 03.08.2018 г.), хранящегося в ООО «Управляющая компания «Энергия».

1.2. Договор управления многоквартирным домом регулирует взаимоотношения между собственниками помещений в таком доме и управляющей организацией, имеющей соответствующую лицензию, признанной победителем по результатам конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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 и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользующимся помещениями в этом доме лицам, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (домах), расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, дер. Кудрово, ул. Столичная, дом 11, корпус 2, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, в соответствии с п.п. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

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

2.4. Управляющая организация по решению Собственников помещений, принятого в установленном законном порядке, вправе вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам использования общего имущества Собственников помещений, в том числе, заключения с третьими лицами Договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций, и иных Договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества Собственников помещений и не приводящих к ухудшению его состояния.

Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников помещений, направляется на оплату услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, благоустройства придомовой территории дома.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3.1. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Постановлением Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», установленного качества, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (в соответствии с пунктом 4 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 20 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176 – ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление дополнительных услуг Собственнику.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа).

3.1.7. Организовывать проведение работ по своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

3.1.8. Организовывать и контролировать качество предоставления предусмотренных в настоящем договоре жилищно-коммунальных услуг;

3.1.9. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

Плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего

имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

Управляющая организация обязана производить непосредственно при обращении Собственника (потребителя) проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

3.1.10. осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов в соответствии с действующим законодательством;

3.1.11. нести перед Собственником ответственность за исполнение Правил предоставления коммунальных услуг, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества и иных требований действующего законодательства;

3.1.12. обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.13. Передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей компании, ТСЖ, или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или при выборе Собственниками непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.14. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений.

3.1.15. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.16. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.17. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.18. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.19. 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 в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.20. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) 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. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.21. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.22. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.23. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику не передавать ее иным лицам, (в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.24. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.25. Информировать Собственника 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 дома, а в случае личного обращения - немедленно.

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

3.1.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17 настоящего Договора.

3.1.28. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.29. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.30. 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.

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

3.1.32. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.33. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается следующая информация:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

3.1.34. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.35. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.36. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.37. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.38. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.39. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.40. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья 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.

3.1.41. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.42. Мерами по обеспечению исполнения обязательств для управляющей организации являются (далее - ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

Управляющая организация обязана обеспечить исполнение указанных в настоящем пункте обязательств, на весь период действия настоящего договора управления многоквартирным домом.

3.1.43. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.44. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, 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).

3.1.45. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.46. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.47. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.48. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ленинградской области.

3.1.49. Довести до сведения Собственников путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом следующую информацию:

СРО, членом которой является Управляющая организация;

сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения, адрес, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию о себе, фамилию, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации; размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информацию о праве Собственников обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

порядок и форму оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил о предоставлении коммунальных услуг собственниками пользователям помещений в многоквартирных жилых домах и жилых домов;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.38).

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

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

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, (приложение № 6), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. 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 по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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

3.3.3. 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 не 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 в многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00, при производстве ремонтных работ не производить работы, связанные с повышенным шумом в период с 13.00 до 15.00;
- к) соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;
- м) не нарушать права и законные интересы других Собственников.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной поддержки (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать своевременно в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества. На устранение аварий и неисправности в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.4.2. Осуществлять контроль над 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 ею обязанностей по настоящему Договору.

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

виде.

3.4.4. 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 с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.5. 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.

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

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.41 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.44 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами правительства Ленинградской области.

3.4.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.9. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации выполнения обязательств и осуществление контроля за выполнением работ по настоящему Договору.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника определяется по результатам открытого конкурса и устанавливаются в соответствии с Приложением №3 к настоящему договору.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору, определенной протоколом открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в размере 4 042 674,24 тыс. рублей в год.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами 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 гражданам, утвержденными постановлением 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 Ленинградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Ленинградской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном

документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810055120001512 к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

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.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.16. 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.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке утвержденным Постановлением Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и приложением № 4 к настоящему Договору.

4.18. 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 Ленинградской области. При изменении тарифов на оплату жилищных и коммунальных услуг в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

4.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

5.1. 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 (приложение № 6).

5.2. 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 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, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 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 договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника 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 (жилищную инспекцию, Господнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и 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 и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 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.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или

быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. 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, 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.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника 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, а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники 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;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;

7.1.2. В судебном порядке.

7.1.3. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

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

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

7.1.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.2. 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 Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не

может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор действует в течение трех лет с момента определения победителя по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Моментом определения победителя является дата подписания протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

9.2. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной Управляющей компании, товариществу Собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников многоквартирного дома. Управляющая компания обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения Договора собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

9.3. Настоящий договор прекращает свое действие в случае государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение от Собственника к другому лицу. При этом расторжение Договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения Договора. Новый собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен не более чем на 3 месяца, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая Управляющая компания, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

- вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

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.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном.
4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
5. Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на.
6. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Реквизиты сторон

Управляющая организация: ООО «Управляющая компания «Энергия»

Фактический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, пр. Елизарова, д. 34, лит. Б, пом. 5-Н

Юридический адрес: 192148, г. Санкт-Петербург, пр. Елизарова, д. 34, лит. Б, пом. 5-Н

Банковские реквизиты: Р/сч № 40702810055120001512 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653 БИК 044030653.

Генеральный директор:

М.П. _____ /Беликов И.А./

Собственник № 1:

_____ / _____ /
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

Паспортные данные:

паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:

Проживающий(-ая) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, дер. Кудрово, ул. Столичная, д. 11, корп. 2. кв.
Индекс предприятия связи

Собственник № ---:

_____ /-----/
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

Паспортные данные:

--- серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:

Проживающий(-ая) по адресу: -----
Индекс предприятия связи

Собственник № ---:

_____ /-----/
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

Паспортные данные:

--- серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:

Проживающий(-ая) по адресу: -----
Индекс предприятия связи

Собственник № ---:

_____ /-----/
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

Паспортные данные:

--- серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:

Проживающий(-ая) по адресу: -----
Индекс предприятия связи

Состав
и состояние общего имущества в многоквартирном доме (домах)

I. Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, дер. Кудрово, ул. Столичная, дом 11, корпус 2
2. Кадастровый номер многоквартирного дома	нет информации
3. Серия, тип постройки	индивидуальный
4. Год постройки	2018
5. Степень износа по данным государственного технического учета	нет информации
6. Степень фактического износа	нет информации
7. Год последнего капитального ремонта	не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	информация отсутствует
9. Количество этажей:	21
10. Наличие подвала	есть
11. Наличие мезонина-надстройки	нет информации
12. Количество квартир	304
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	9
14. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	информация отсутствует
15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	информация отсутствует
16. Общий строительный объем (куб.м.)	39 570,00
17. Площадь (кв.м.):	
общая площадь здания	12 029,60
всего общая площадь жилых помещений (квартир) (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	8 389,10
всего общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	8 831,80
общая площадь нежилых помещений, в том числе, площадь общего имущества в многоквартирном доме	2 518,30
общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	513,90
18. Количество лестниц (шт.),	1
18.1 Лестничные клетки, уборочная площадь, (кв.м.)	1 488,60
19. Технологические помещения (кв.м.):	
9-Н колясочная	12,40
10-Н насосная пожаротушения	19,90
11-Н техническое помещение	352,50
12-Н хозяйственная насосная	13,40
13-Н водомерный узел	24,80
14-Н ИТП жилых помещений	40,50

16-Н помещение уборочного инвентаря	7,10
17-Н помещение для хранения уборочного инвентаря	9,90
18-Н электрощитовая	35,30

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	монолитный ж/б	соответствует техническому регламенту
2. Стены	монолитный ж/б, камень поризованный	соответствует техническому регламенту
3. Перекрытия	монолитный ж/б	соответствует техническому регламенту
4. Крыша (материал кровли)	рулонная из наплавляемых материалов	соответствует техническому регламенту
5. Световые проемы	двухкамерные и однокамерные стеклопакеты	соответствует техническому регламенту
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе:		
эскалаторы	нет информации	соответствует техническому регламенту
инвалидные подъемники	нет информации	соответствует техническому регламенту
лифт	в наличии	соответствует техническому регламенту
вентиляция	в наличии	соответствует техническому регламенту
7. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом: сети и системы инженерно-технического обеспечения: водоснабжение, канализация, электроснабжение, теплоснабжение, связь (согласно Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47504303-94/14-2014 от 22.02.2018 с техническими планами от 08.02.2018), плана благоустройства территории (кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:620) Внутридомовые инженерные системы, а также механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях: В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.		
холодная вода	в наличии	соответствует техническому регламенту

горячая вода	в наличии	соответствует техническому регламенту
электрическая энергия	в наличии	соответствует техническому регламенту
тепловая энергия	в наличии	соответствует техническому регламенту
отведение сточных вод	в наличии	соответствует техническому регламенту

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) 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 (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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. Общие сведения о земельном участке многоквартирного жилого дома (домов):

дер. Кудрово, ул. Столичная, д.11, корпус 1, д.11, корпус 2, д.11, корпус 3

Кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:620

Общая площадь земельного участка 9 581 кв.м.

9. Благоустройство территории многоквартирного жилого дома (домов):

дер. Кудрово, ул. Столичная, д.11, корпус 1, д.11, корпус 2, д.11, корпус 3

Элементы благоустройства (кв.м.): площади площадок, тротуаров, проезда, площадь озеленения

площадки	1 607,20	соответствует техническому регламенту
тротуары	1 612,00	соответствует техническому регламенту
проезд	1 541,00	соответствует техническому регламенту
газоны	3 389,00	соответствует техническому регламенту

Управляющая организация

ООО «УК «Энергия»

/Беликов И.А./

М.П.

Собственник

_____/_____/

Перечень
технической документации на многоквартирный дом
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение,
г. Кудрово, ул. Столичная, д. 11, корп. 2
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:		
	4.1. инженерных коммуникаций		
	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
	4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
	4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
	4.5. механического оборудования		
	4.6. электрического оборудования		
	4.7. санитарно-технического оборудования		
	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
	4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному		

	учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: - договоры - списки - прочее		

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

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

Управляющая организация
ООО «УК «Энергия»

_____/Беликов И.А./

Собственник

_____/_____/

М.П.

Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома (многоквартирных домов) по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение,
г. Кудрово, ул. Столичная, д. 11, корп. 2

№ п/п	Наименование	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м. (руб. в мес.)
1.	Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч.: * <i>-(работы и услуги, предусмотренные настоящим разделом, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа)</i>		139 955,16	1,31
1.1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.: Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений 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 Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	2 раза в год	4 273,44	0,04
1.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:		25 640,64	0,24

	<p>Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств</p> <p>Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков</p> <p>Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>		
1.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний</p> <p>Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры</p> <p>Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>	6 410,16	0,06
1.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали</p> <p>Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона</p>	<p>2 раза в год</p>	9 615,24	0,09

	<p>Контроль состояния металлических закладных деталей</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>		
1.5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин</p> <p>Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>	37 392,60	0,35
1.6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Проверка кровли на отсутствие протечек</p> <p>Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше</p> <p>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</p> <p>Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах</p> <p>Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий</p> <p>Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p>	3 205,08	0,03

	<p>Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей</p> <p>При выявлении нарушений приводящим к протечкам – незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
1.7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях</p> <p>Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях</p>	2 раза в год	2 136,72	0,02
1.8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды</p> <p>Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)</p> <p>Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях</p> <p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков</p> <p>Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках</p>	По мере необходимости 2 раза в год	25 640,64	0,24

	<p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу</p>	<p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p> <p>По мере необходимости</p>		
1.9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:</p> <p>Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов</p> <p>Проверка звукоизоляции и огнезащиты</p> <p>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</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>	25 640,64	0,24
2	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.:* -</p> <p><i>* (работы и услуги, предусмотренные настоящим разделом, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа)</i></p>		1 447 627,80	13,55
2.1	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, в т.ч.:</p> <p>Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем</p>	1 раз в месяц	42 734,40	0,40

	<p>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</p> <p>Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p>	<p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p>		
2.2	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</p> <p>Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, водоподкачках</p> <p>Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования</p> <p>Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек</p> <p>Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений</p> <p>Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления</p> <p>Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)</p> <p>Удаление воздуха из системы отопления</p> <p>Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p> <p>При выявлении повреждений – разработка плана восстановительных работ</p> <p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:</p>	<p>2 раза в год</p> <p>Постоянно</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>	1 206 178,44	11,29

	<p>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, каналах и т.п.)</p> <p>Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем</p> <p>Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)</p> <p>Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу</p> <p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации</p> <p>Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, локальных очистных сооружений и дворовой канализации</p> <p>Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе</p> <p>Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	<p>2 раза в год</p> <p>Постоянно</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p> <p>После проведения ремонтных работ</p> <p>1 раз в год</p>		
2.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, в т.ч.:</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки</p> <p>Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p>	66 238,32	0,62

	<p>Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования</p> <p>Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации</p>	<p>4 раза в год</p> <p>2 раза в год</p>		
2.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, в т.ч.:</p> <p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта</p> <p>Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов</p> <p>Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов</p> <p>Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования</p>	<p>Постоянно</p> <p>Ежемесячно</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>	132 476,64	1,24
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.:		1 282 032,00	12,00
3.1	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:</p> <p>Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, в т.ч.:</p> <p>Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей</p> <p>Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа</p> <p>Мытье пола кабины лифта</p> <p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта</p> <p>Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей</p>	<p>ежедневно</p> <p>3 раза в неделю</p> <p>ежедневно</p> <p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в месяц</p>	400 635,00	3,75

	<p>Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа</p> <p>Обметание пыли с потолков</p> <p>Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек</p> <p>Мытье окон</p> <p>Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)</p> <p>Проведение дератизации и дезинсекции помещений</p>	<p>2 раза в месяц</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>4 раза в год</p>		
3.2	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в т.ч.:</p> <p>В холодный период года</p> <p>Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см</p> <p>Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см</p> <p>Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова</p> <p>Очистка придомовой территории от наледи и льда</p> <p>Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества</p> <p>Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд</p> <p>В теплый период года</p> <p>Подметание и уборка придомовой территории</p>	<p>1 раз в сутки во время гололеда</p> <p>3 раза в сутки в дни снегопада</p> <p>1 раз в сутки в дни без снегопада</p> <p>1 раз в трое суток во время гололеда</p> <p>1 раз в сутки</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в двое суток</p>	417 728,76	3,91

	<p>Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества</p> <p>Уборка и выкашивание газонов</p> <p>Прочистка ливневой канализации</p> <p>Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка</p>	<p>1 раз в сутки</p> <p>2 раза в сезон</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в месяц</p>		
3.3	<p>Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов: организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок; организация сбора отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.</p>	Ежедневно	371 789,28	3,48
3.4	<p>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</p>	2 раза в год	64 101,60	0,60
3.5	<p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома</p>	По мере поступления заявок	27 777,36	0,26
4	<p>Управление многоквартирным домом, в т. ч.: общее руководство, технический контроль и планирование состояния общего имущества (системы АППЗ, диспетчеризации, домофонизации, видеонаблюдения и т.п., коллективных(общедомовых) приборов учета ХВС, ГВС, тепловой энергии, электрической энергии и т.п.), финансово-экономическая деятельность, договорно-правовое обеспечение, регистрационный учет граждан</p>		426 275,64	3,99

5	Расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:			
5.1	Расходы на оплату холодной воды		12 820,32	0,12
5.2	Расходы на оплату горячей воды		27 777,36	0,26
5.3	Расходы на оплату электрической энергии		104 699,28	0,98
6	Уборка подвального помещения	1 раз в месяц	3 205,08	0,03
7	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	4 раза в месяц	2 136,72	0,02
8	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	108 972,72	1,02
9	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	19 раз в месяц	130 339,92	1,22
10	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц	32 050,80	0,30
11	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год	101 494,20	0,95
12	Проверка исправности канализационных вытяжек	4 раза в год	42 734,40	0,40
13	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	10 раз в год	5 341,80	0,05
14	Осмотр внутриквартирных устройств системы отопления	1 раз в год	24 572,28	0,23
15	Осмотр устройства системы отопления в подвальном помещении	1 раз в год	1 068,36	0,01
16	Уборка газонов в теплый период года	1 раз в двое суток	148 502,04	1,39
17	Подготовка здания к праздникам	3 раза в год	1 068,36	0,01
	Итого		3 441 187,56	32,21

Управляющая организация
ООО «УК «Энергия»

_____/Беликов И.А./

Собственник

_____/_____/

М.П.

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 ненадлежащего качества	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное 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 Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
1.2. 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 Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
1.3. 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 N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в

		соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
2. Горячее водоснабжение		
2.1.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 тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
2.2.Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3.Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа до 0,3 кгс/кв. см)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от

до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)		установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Водоотведение		
3.1. 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 N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 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 и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	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°C до нормативной температуры,	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

	указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	
5.2. Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

Управляющая организация
ООО «УК «Энергия»

_____/Беликов И.А./

М.П.

Собственник

_____/_____/

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом

Сведения
о доле Собственника в многоквартирном доме
по правоустанавливающим документам

№ п/п	ФИО Собственника	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв. м)	Жилая площадь квартиры (кв. м)	Доля Собственника по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв. м)
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация
ООО «УК «Энергия»

_____/Беликов И.А./

М.П.

Собственник

_____/_____/

Разграничение ответственности Управляющей
организации и Собственника

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

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

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

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

Управляющая организация
ООО «УК «Энергия»

_____/Беликов И.А./

М.П.

Собственник

_____/_____/