Приложение № \_\_\_ к Протоколу общего собрания

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ПРОЕКТ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**г. Лобня "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА – КОМФОРТ» (ООО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА – КОМФОРТ», далее **«Управляющая организация»,** в лице генерального директора Заруцкой Ольги Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, собственник помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м (далее **«Собственник»**), расположенного по адресу: Московская обл., г. Лобня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
этаж \_\_\_\_\_, доля в праве собственности \_\_\_\_\_\_ (далее – Многоквартирный дом), на основании выписки из ЕГРН  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, (далее «**Стороны**»), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - **Договор**) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. (протокол внеочередного общего собрания собственников помещений №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Лобня.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – Пользователям).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., г. Лобня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (Пользователю) в соответствии с 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. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Московская обл., г. Лобня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

б) серия, тип постройки: П44К

в) год постройки: 2010;

г) этажность: 17;

д) количество квартир: 465;

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. 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 (Пользователей) помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (Пользователю) в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Приложению № 4 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):**[[1]](#footnote-1)**

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) коммунальные услуги в целях содержания общего имущества.

3.1.4. Информировать Собственника (Пользователя) о заключении указанных в п.п. 3.1.3 договоров. **1**

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (Пользователю), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. 1

3.1.6. Принимать от Собственника (Пользователя) плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

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

3.1.8. Хранить документацию, полученную от управляющей ранее организации.

3.1.9. Организовать и вести прием Собственников (Пользователей) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (Пользователя) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа 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 (Пользователя) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.10. 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.

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

3.1.12. Предоставлять собственникам информацию в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №\_731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.1.13. Информировать Собственника (Пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги Приложение №4.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов (в соответствии с п.а (1) ст.24 постановлением Правительства РФ от 13.08.2018 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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») .

3.1.16. Не менее чем за три дня до начала проведения работ на общем имуществе, расположенном внутри помещения Собственника (Пользователя), согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.17. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте, сайтах раскрытия информации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.18. На основании заявки Собственника (Пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.19. Представлять интересы собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. 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 помещений.

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

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

**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.

3.2.2. Требовать от Собственника (Пользователя) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (Пользователем) 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 собственников помещений задолженность по платежам за услуги, предоставленные по настоящему договору, а также суммы ущерба, нанесенного управляющей организации 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 (Пользователей) (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), 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 (Пользователя) по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством РФ.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (Пользователю) в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.8. Требовать от собственника устранения нарушений правил пользования общего имущества многоквартирного дома, в том числе, в судебном порядке.

**3.3. Собственник (Пользователь) обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги с учетом всех Пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников помещений, принятыми 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 (Пользователя) при его отсутствии в городе 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 (Пользователя) 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 использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) соблюдать требования, предусмотренные Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области";

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

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 текущий 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 при отсутвии установленных приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств 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).

- копии договоров с ресурсосснабжающими организациями1.

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 не чаще 1 раза в 3 месяца, для выполнения необходимых ремонтных работ по мере необходимости в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время, в соответствии с пп.е) п.34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

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

**3****.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.2. Привлекать за свой счет 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации (в соответствии с ст.6 Правил изменения размера платы за содрежание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2018 №491.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.6. Поручать от своего имени вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду, при этом не исключать ответственность Собственника.

4. Цена Договора, размер платы за **помещение и коммунальные услуги,**

порядок ее внесения

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц для Собственника (Пользователя), устанавливается в размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, утвержденной Администрацией городского округа Лобня на очередной календарный год.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии со степенью износа, степенью благоустроенности жилого дома и стоисомтью коммунальных услуг предоставляемых в целях содержания общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника (Пользователя) за содержание и текущий ремонт общего имущества определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

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 Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области или иным уполномоченным органом.

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

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или единым платежным документом сформированным платежным агентом в случае наличия договора с платежным агентом.

4.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник (Пользователь) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных размеров пеней не допускается.

4.9. Собственники (Пользователи) помещений вносят плату на расчетный счет платежного агента, у которого заключен договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги с Управляющей организацией, а в случае отсутствия такого договора на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с настоящим Договором.

4.10. Неиспользование помещений Собственником (Пользователем) не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт, за услугу отопление, а также оплаты расходов на общедомовые нужды.

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

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 3 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 текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник (Пользователь) 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.

4.14. Собственник (Пользователь) 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.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации (в соответствии с ст.6 Правил изменения размера платы за содрежание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2018 №491.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа исполнительной власти, ответственного за установления тарифов.

4.17. 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.

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Пользователя) (приложение\_5).

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её 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:

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

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

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 (Пользователя) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (Пользователя).

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 (Пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя), 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 (Пользователя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Пользователя) 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 (Пользователю), 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 чём Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом признан аварийным, ветхим – подлежащим сносу, признан непригодным для проживания в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

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

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Управляющей организацией и Собственником (Пользователем).

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (Пользователя) по оплате оказанных Управляющей организацией услуг, выполненных работ и произведенных затрат во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора, и возврата внесенной Собственником (Пользователем) помещения предоплаты за неоказанные Управляющей организацией работы и услуги после расторжения настоящего Договора.

8. Особые условия

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

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

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 заключен сроком на 1 год.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на такой же срок и на тех же условиях. Аналогичный порядок Договора действует все последующие годы.

9.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам (Пользователям) 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.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Лобня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, приложение №1;

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, приложение №2;

3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, приложение №3;

4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приложение №4;

5.Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение №5.

Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **1) Собственник (Пользователь):** | **Управляющая организация:**    **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **«ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА-КОМФОРТ»** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Генеральный директор** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (О.А.Заруцкая) |
| печать Собственника (для организаций)  Паспортные данные (для Собственников (Пользователей) граждан):  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | м.п.  **Юридический адрес:** 141402, Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, дом 1, корпус В, офис 6  ИНН/КПП 5047246016/504701001  ОГРН 1205000108246  Банковские реквизиты:  р/с 40702810038000074788  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225 ПАО СБЕРБАНК |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2) Представитель собственника:** |  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы) |  |  |  |
| печать Собственника (для организаций)  Паспортные данные (для Собственников граждан):  Сведения о доверенности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |

Приложение 1

к договору управления

Многоквартирным домом

**Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме,**

**расположенном по адресу:**

**Московская обл., г. Лобня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. Адрес многоквартирного дома: Московская обл., г. Лобня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 50:41:0000000:3471

3. Серия, тип постройки: П44К

4. Год постройки: 2010;

5. Степень фактического износа: \_\_\_\_\_;

6. Год последнего капитального ремонта: \_\_\_\_\_;

7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: \_\_\_\_;

8. Количество этажей: 17;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** | **Характеристика** |
| **I. Помещения общего пользования** | | |
| Помещения общего пользования | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество помещений требующих текущего ремонта - \_\_\_ шт.  в том числе:  пола \_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м) |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – \_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт.  в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_\_кв.м) |
| Лестницы | Количество лестничных маршей – \_\_\_\_ шт.  Материал лестничных маршей – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал ограждения - \_\_\_\_\_  Материал балясин -\_\_\_\_\_\_\_  Площадь – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м | Количество лестниц, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  В том числе:  лестничных маршей - \_\_\_\_\_ шт.  ограждений - \_\_\_\_\_шт.  балясин – шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:  - лифтовых шахт - \_\_\_ шт.  - иные шахты - \_\_\_\_\_ шт. \_\_\_\_\_ (указать название шахт) | Количество лифтовых шахт требующих ремонта - \_\_\_\_ шт.  Количество иных шахт требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Коридоры | Количество – \_\_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество коридоров, требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  в том числе пола - \_\_\_\_ шт. (площадь пола, требующая ремонта – \_\_\_\_кв.м) |
| Технические этажи | Количество – \_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_ кв.м  Материал пола - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) |
| Чердаки | Количество – \_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)  Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) |
| Технические подвалы | Количество – \_\_\_ шт.  Площадь пола – \_\_\_\_\_\_ кв.м  Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Перечень установленного инженерного оборудования:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Санитарное состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).  Требования пожарной безопасности - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| **II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома** | | |
| Фундаменты | Вид фундамента - \_\_\_\_\_\_\_\_  Количество продухов – \_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).  Количество продухов требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов – \_\_ шт.  Площадь стен в подъездах \_\_\_\_\_кв. м  Материал отделки: стен покраска.  Площадь потолков \_\_\_\_кв. м  Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Количество подъездов нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_ шт.  Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м  Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен \_\_\_\_\_кв. м  Материал стены и перегородок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Материал отделки стен \_\_\_\_\_.  Площадь потолков \_\_\_\_кв. м  Материал отделки потолков \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Площадь стен нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_ кв.м  Площадь потолков нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_ кв.м |
| Наружные стены и перегородки | Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_.  Площадь - \_\_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м  Длина межпанельных швов - 0 м. | Состояние - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):  Площадь стен требующих утепления - \_\_\_\_ кв.м  Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - \_\_\_\_\_\_\_ м. |
| Перекрытия | Количество этажей - \_\_  Материал - дерево.  Площадь - \_\_\_\_\_\_ тыс. кв. м. | Площадь перекрытия, требующая ремонта - \_\_\_\_ кв.м (указать вид работ).  Площадь перекрытий требующих утепления - \_\_\_\_\_кв.м |
| Крыши | Количество – \_\_ шт.  Вид кровли - (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).  Материал кровли - \_\_\_\_\_\_.  Площадь кровли – \_\_\_\_\_ кв.м  Протяженность свесов - \_\_ м  Площадь свесов - \_\_\_\_\_\_кв. м  Протяженность ограждений - \_\_\_\_\_ м  Стропильная система – да/нет | Характеристика состояния кровли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):  площадь крыши требующей капитального ремонта - \_\_\_\_\_ кв.м  площадь крыши требующей текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м  Характеристика состояния стропильной системы (при наличии)- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать необходимость проведения ремонта): текущий /капитальный |
| Двери | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – \_\_\_ шт.  из них:  деревянных – \_\_\_ шт.  металлических \_\_\_шт.  ПВХ - \_\_\_\_шт | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт.  из них  деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.  металлических \_\_\_\_\_ шт.  ПВХ \_\_\_\_\_\_\_\_шт |
| Окна | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - \_\_\_\_\_шт.  из них :  деревянных - \_\_\_\_\_шт  .ПВХ-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_ шт.  из них  деревянных - \_\_\_\_\_\_ шт.  ПВХ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_шт |
| **III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование** | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество - \_\_\_шт.  В том числе:  грузовых - \_\_\_\_\_\_шт.  Марки лифтов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Грузоподъемность \_\_\_\_\_\_\_ т.  Площадь кабин – \_\_\_\_ кв.м | Количество лифтов требующих:  замены - \_\_\_\_ шт.  капитального ремонта - \_\_\_\_ шт.  текущего ремонта - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Мусоропровод | Количество – \_\_\_\_\_ шт.  Длина ствола - \_\_\_\_\_м  Количество загрузочных устройств - \_\_\_\_\_\_шт. | Состояние ствола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)  Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - \_\_\_\_ шт. |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_шт.  Материал вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протяженность вентиляционных каналов - \_\_\_\_\_\_ м  Количество вентиляционных коробов - \_\_\_\_\_\_\_\_шт. | Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - \_\_\_\_\_ шт. |
| Дымовые трубы/вентиляционные трубы | Количество вентиляционных труб - \_\_\_\_\_шт.  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Количество дымовых труб - \_\_\_\_\_шт.  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние вентиляционных труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).  Состояние дымовых труб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество желобов – \_\_\_\_\_ шт.  Количество водосточных труб – \_\_\_\_\_ шт.  Тип водосточных желобов и водосточных труб - \_\_\_\_\_\_ (наружные или внутренние)  Протяженность водосточных труб - \_\_\_ м  Протяженность водосточных желобов - \_\_\_ м | Количество водосточных желобов требующих:  замены - \_\_\_\_\_ шт.  ремонта - \_\_\_\_\_ шт.  Количество водосточных труб требующих:  замены - \_\_\_\_\_ шт.  ремонта - \_\_\_\_\_ шт. |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество - \_\_\_шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Светильники | Количество - \_\_\_шт. | Количество светильников, требующих замены - \_\_\_\_ шт.  Количество светильников требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт. |
| Системы дымоудаления | Количество - \_\_\_шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество - \_\_\_шт.  Длина магистрали –\_\_\_м. | Длина магистрали, требующая замены - \_\_\_\_ м  Количество распределительных щитков требующих ремонта - \_\_\_\_\_\_\_шт. (указать дефекты) |
| Сети электроснабжения | Длина – \_\_\_м. | Длина сетей, требующая замены - \_\_\_\_м |
| Котлы отопительные | Количество - 0 шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ м.  Протяженность труб требующих ремонта - \_\_\_\_м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:  задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.  вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.  Кранов - 80 шт. | Требует замены или ремонта:  задвижек - \_\_\_\_\_\_ шт.  вентилей - \_\_\_\_\_\_ шт.  Кранов - \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Бойлерные, (теплообменники) | Количество - \_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Элеваторные узлы | Количество - \_\_шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Радиаторы | Материал и количество –  1. .\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. |
| Полотенцесушители | Материал и количество –  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт. | Требует замены (материал и количество): 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ шт.  2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_шт. |
| Системы очистки воды | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.  Марка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Насосы | Количество - \_\_\_\_\_\_ шт.  Марка насоса:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  Протяженность труб, требующих окраски - \_\_\_\_м. |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  Протяженность труб, требующих окраски - \_\_\_\_м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт.;  вентилей – \_\_\_ шт.  Кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | Требует замены или ремонта:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт.;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  кранов - \_\_\_\_\_\_шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:  1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| Сигнализация | Вид сигнализации:  1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Состояние для каждого вида сигнализации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. |
| Сети газоснабжения | Диаметр, материал и протяженность:  1. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  2. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м.  3. \_\_\_\_ мм. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_м. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения | Количество:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт.;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  Кранов - \_\_\_\_\_\_шт. | Требует замены или ремонта:  задвижек - \_\_\_\_\_\_шт.;  вентилей - \_\_\_\_\_\_шт.  кранов - \_\_\_\_\_\_шт. |
| Калориферы | Количество - \_\_\_\_\_\_шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество – \_\_\_ шт. | Состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Иное оборудование | Указать наименование | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| **IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома[[2]](#footnote-2)** | | |
| Общая площадь | земельного участка - \_\_\_\_\_\_ га:  в том числе площадь застройки - \_\_\_\_\_\_\_ га.  асфальт - \_\_\_\_\_\_га;  грунт - \_\_\_\_\_\_га;  газон - \_\_\_\_\_\_\_га. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Зеленые насаждения | деревья - \_\_\_\_\_\_\_ шт.  кустарники - \_\_\_\_\_\_шт. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Элементы благоустройства | Малые архитектурные формы \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (есть/нет), если есть, перечислить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Ограждения \_\_\_\_\_\_\_\_ м.  Скамейки - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  Столы - \_\_\_\_\_\_\_\_шт. | Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты |
| Ливневая сеть | Люки - \_\_\_\_\_\_\_\_ шт.  Приемные колодцы - \_\_\_\_ шт.  Ливневая канализация:  Тип - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Материал - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Протяженность - \_\_\_\_\_\_ м. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Иные строения | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | Указать состояние \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

**Управляющая организация Собственник (Пользователь)**

**ООО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ**

**КАЧЕСТВА-КОМФОРТ»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.А.Заруцкая / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 2

к договору управления

Многоквартирным домом

**Перечень**

**технической документации на Многоквартирный дом по адресу:**

Московская обл., г. Лобня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№**  **п/п** | **Наименование документа** | **Количество листов** | **Примечания** |
| **I. Техническая документация на многоквартирный дом** | | | |
| **1.** |  |  |  |
| **2.** |  |  |  |
| **3.** |  |  |  |
| **4.** |  |  |  |
| **II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы** | | | |
| **6.** |  |  |  |
| **7.** |  |  |  |
| **8.** |  |  |  |
| **9.** |  |  |  |
| **10.** |  |  |  |
| **11.** |  |  |  |
| **12.** |  |  |  |
| **13.** |  |  |  |
| **14.** |  |  |  |

**Управляющая организация Собственник (Пользователь)**

**ООО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ**

**КАЧЕСТВА-КОМФОРТ»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.А.Заруцкая / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 3

к договору управления

Многоквартирным домом

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., г. Лобня, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование работ и услуг. Качество выполняемых работ должно соответствовать требованиям постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2015 г.,**  **постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170** | **Периодичность выполнения работ и услуг** |
| **1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.** | ежемесячно |
| **2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; 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. Устранение выявленных неисправностей.** | ежемесячно |
| **3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: 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.** | ежемесячно |
| **4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).** | ежемесячно |
| **5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).** | ежемесячно |
| **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).** | ежемесячно |
| **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости); проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;** | ежемесячно |
| **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).** | ежемесячно |
| **9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: 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; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.** | ежемесячно |
| **10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки помещений относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.** | ежемесячно |
| **11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.** | ежедневно |
| **12. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.** | ежедневно |
| **13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.** | ежегодно |
| **14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;** | ежемесячно |
| **15. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин (в случае наличия лифта в доме), лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков).** | еженедельно |
| **16. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)** | ежедневно |
| **17.Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, выходов, систем аварийного освещения, средств противопожарной защиты.** | ежемесячно |
| **18.Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. Обеспечение круглосуточной аварийной службой; обеспечение круглосуточной диспетчерской службой.** | ежедневно |
| **19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (5 м от стены дома), с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.** | еженедельно |
| **20.Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (5 м от стены дома): подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн (при необходимости), установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.** | еженедельно |
| **21.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; 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; проверка исправности; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | ежемесячно |
|  | |

*Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, для Собственника помещения, устанавливается в размере платы утвержденной постановлением Администрации г.о. Лобня Московской области.*

*В случае изменения в установленном порядке размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения Управляющая организация применяет новые размеры платы, со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта органа местного самоуправления об установлении размеры платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.*

**Управляющая организация Собственник (Пользователь)**

**ООО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ**

**КАЧЕСТВА-КОМФОРТ»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.А.Заруцкая/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 4

к договору управления

Многоквартирным домом

**Порядок**

**изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность[[3]](#footnote-3)1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Требования к качеству коммунальных услуг** | **Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества** | **Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества** |
| **1. Холодное водоснабжение** | | |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:  а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца;  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам:  нарушение качества не допускается | отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:  а) в многоквартирных домах и жилых домах:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см);  - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);  б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| **2. Горячее водоснабжение** | | |
| 2.2. Обеспечение  температуры горячей воды в точке разбора:  а) не менее 60 оС для открытых систем централизованного теплоснабжения;  б) не менее 50 оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения;  в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:  а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 оС;  б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 оС | а) за каждые 3оС снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения;  б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора:  - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см);  - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%;  б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| **3. Водоотведение** | | |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца  б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| **4. Электроснабжение** | | |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:  а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;  б) 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| **5. Отопление** | | |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления:  а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;  б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС,  в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС,  г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5.2. Обеспечение температуры воздуха:  а) в жилых помещениях не ниже + 18оС (в угловых комнатах +20оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С  б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000  Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C  Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:  а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;  б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления |
| 5.3. Давление во внутридомовой системе отопления:  а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)  б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);  в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

**Управляющая организация Собственник (Пользователь)**

**ООО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ**

**КАЧЕСТВА-КОМФОРТ»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.А.Заруцкая / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

Приложение 5

к договору управления

Многоквартирным домом

**Пример**

**Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

Управляющая

организация

Собственник

∅

PP-R

∅

PP-R

1

2

3

4

3

1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

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

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

**Схема**



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

**Управляющая организация Собственник (Пользователь)**

**ООО «ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ**

**КАЧЕСТВА-КОМФОРТ»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /О.А.Заруцкая / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

м.п.

1. Если собственниками помещений не заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями. [↑](#footnote-ref-1)
2. Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ. При этом, если собственниками помещений заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется такими ресурсоснабжающими организациями. [↑](#footnote-ref-3)