УЮТНЫЙ ГОРОД
управляющая компания

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Саров № 19 16 декабря 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Саров, улица Юности, дом 1, корпус 1, от имени которых выступает Шибалина Марина Александровна, уполномоченный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленным протоколом от 16.12.2015, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Уютный город»**, в лице генерального директора **Бабушкина Олега Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от 16.12.2015 и хранящегося по адресу: г. Саров, ул. Юности, д.1, корп.1, кв.7.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Нижегородской области и органов местного самоуправления города Сарова.

1.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (заложенности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников и безопасность этих данных при их обработке.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложением 1 к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **г. Саров, улица Юности, дом 1, корпус 1**, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (пункт 4.15 Договора) настоящим договором не регулируются.

2.3. Состав общего имущества определяется решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. В случае отсутствия такого решения состав общего имущества определяется в соответствии с технической документацией на Многоквартирный дом.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников 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 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 по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением 1 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Организовать обеспечение Собственников коммунальными услугами в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение 2 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу, в том числе:

а) холодным водоснабжением;

б) горячим водоснабжением;

в) водоотведением;

г) электроснабжением;

д) отоплением (теплоснабжением).

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственников, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.6. Требовать, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Осуществлять прием и оформление документов, необходимых для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, а также для их снятия с регистрационного учета, с последующим предоставлением документов в органы регистрационного учета;

3.1.8. Заключить договор с соответствующими государственными или муниципальными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственников 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.

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

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.1.15. За свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственниками в процессе эксплуатации.

3.1.16. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и тарифов на коммунальные услуги.

3.1.17. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее последнего числа оплачиваемого месяца. Для организации выдачи платежных документов Управляющая компания вправе привлекать специализированную организацию.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

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

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

3.1.21. 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.

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

3.1.23. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по пункту 3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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).

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.25. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.26. Предоставлять Собственникам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.27. 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 жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.28. Не допускать случаев доступа сторонних лиц к общедомовому имуществу многоквартирного дома без предварительного согласования с ней.

3.2. Собственники поручают Управляющей организации, а Управляющая организация принимает на себя обязательства выступить в качестве Агента и за вознаграждение заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг от имени Управляющей организации, но в интересах и за счет Собственников. По сделкам (договоры на поставку коммунальных услуг) совершенным Управляющей организацией с третьими лицами (поставщиками коммунальных услуг) от своего имени и за счет Собственников приобретает права и становится обязанной Управляющая организация. При этом Собственники напрямую получают коммунальные услуги от поставщиков коммунальных услуг, с которыми Управляющей организацией заключены договоры, и производят оплату поставщикам коммунальных услуг на расчетный счет, указанный в ежемесячно выставляемом платежном документе.

3.3. Собственники поручают Управляющей организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.4. Управляющая организация вправе:

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

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

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

3.4.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.4.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственникам помещений Многоквартирного дома и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников платы.

3.5. Собственники обязаны:

3.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех коммунальных услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников

помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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

3.5.3. 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 Многоквартирного дома;

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час;

л) не размещать автотранспортные средства для остановки или стоянки ближе 5 (Пяти) метров от фасада многоквартирного дома в летний период и 7 (Семи) метров от фасада в зимний период;

м) не осуществлять регулирование общедомового оборудования в жилом помещении, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в жилом помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия, а в смежных жилых помещениях будет установлено снижение качества коммунальных услуг ниже нормативных значений;

н) не демонтировать самовольно или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

о) не подключать самовольно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.4. Не приступать к работе по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, находящегося в его собственности, без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией видов планируемых в данном помещении работ на предмет возможного причинения вреда общедомовому имуществу Многоквартирного дома.

3.5.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения потребовать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, либо осуществлять их вывоз собственными силами.

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

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, получившей 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 взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий собственников жилых помещений);

об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов 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).

3.5.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра, в т.ч. профилактического, технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.5.9. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

3.6. Собственники имеют право:

3.6.1. Осуществлять контроль выполнения 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. В целях реализации данного полномочия собственники решением Совета многоквартирного дома или, в случае отсутствия Совета, решением общего собрания определяют уполномоченное лицо, которому будет предоставлено право участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. При этом такое лицо не вправе вмешиваться в деятельность Управляющей организации.

3.6.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.6.3. 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.

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

3.6.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

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

4.1. Цена Договора включает в себя плату Собственников за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома. Кроме того, по платежному документу Собственники обязаны оплачивать коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома определяется с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании Собственников помещений Многоквартирного дома, которое проводится ежегодно.

4.3. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, применяется размер платы, установленный Администрацией города Сарова для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, которые не приняли решение об установлении такой платы.

Управляющая организация вправе производить ежегодную индексацию действующей платы в размере, не превышающем предельного индекса изменения размера платы граждан за жилое (нежилое) помещение, установленного для Нижегородской области действующим законодательством.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти и местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объема потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится Собственниками помещений соразмерно доле доле в праве общей собственности на это имущество ежемесячно, не позднее

десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежного документа, предоставляемого в соответствии с пунктом 3.1.17 настоящего Договора. В случае предоставления платежного документа позднее даты, определенной в пункте 3.1.17, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа. Плата за коммунальне услуги вносится одновременно с платой за ремонт и содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.7. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный 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, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней. 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.

4.8. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указанными в платежном документе.

4.9. Платежными документами для Собственников нежилых помещений являются счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно. Собственники нежилых помещений обязаны получить счета на оплату самостоятельно в Управляющей организации не позднее последнего числа расчетного месяца и оплатить не позднее 15 числа месяца следующего за расчетным.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за отопление.

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 по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. 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.

4.13. 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, и приложением 2 к настоящему Договору.

4.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В этом случае, если расчеты производятся по прибору учета или собственник отсутствовал, осуществляется перерасчет размера платы.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится в соответствии с государственной региональной адресной программой по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденной Постановлением Правительства Нижегородской области.

4.16. Вознаграждение за услуги Управляющей организации в качестве Агента по заключению договоров на предоставление коммунальных услуг (пункт 3.2 Договора) включено в плату за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

4.17. Индивидуальные (общие (квартирные) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они приняты Управляющей организацией в эксплуатацию.

4.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

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. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме (зона ответственности Управляющей организации) и личным имуществом – помещением собственника (зона ответственности Собственников) устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются оборудование на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого запорного устройства) на ответвлениях от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по резьбовым соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры

(вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

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

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

5.6. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.7. Управляющая организация не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействие) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- за использование Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства и условий настоящего Договора;
- за неисполнение Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не выполняют обязательства по оплате содержания и ремонта общего имущества.
- за ущерб, причиненный автотранспортным средствам, размещённым с нарушением подпункта «л» пункта 3.3.3 настоящего Договора.

5.8. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. *Контроль осуществляется Собственниками в порядке, установленном пунктом 3.4.1 Договора,* в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5) инициирования общего собрания собственников.

6.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме, размещается на Интернет-сайте Управляющей организации и вывешивается на входах в подъезды дома или информационном стенде (внутри подъезда).

6.3. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией.

6.4. Собственники обязаны ознакомиться с отчетом и утвердить его либо сообщить Управляющей организации о своих возражениях по отчету в течение тридцати дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Собственников в указанный срок отчет Управляющей организации считается принятым.

6.5. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае подписания акта большинством (более 50%) от числа Собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством или настоящим договором, по одностороннему требованию одной из Сторон по письменному уведомлению, вручаемому противоположной Стороне под расписку. Собственники принимают решение о

расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома.

7.3. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

7.4. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.5. Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации в случаях, если:

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

2) Собственники на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

3) при нарушении более 20% собственников от их общего количества в многоквартирном доме сроков оплаты, установленных настоящим Договором, если просрочка превысила трёхмесячный срок. При этом Управляющая компания обязана принять все предусмотренные законом меры по взысканию задолженности.

7.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

7.7. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.8. Решение общего собрания Собственников об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.9. В случае принятия одной из сторон договора решения о расторжения или прекращении Договора в одностороннем порядке по основаниям, установленным законом или Договором, настоящий Договор считается расторгнутым через 3 (три) месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.10. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

7.13. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.14. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

Подписание дополнительных соглашений осуществляется в порядке, установленном для подписания Договора разделом 9.

7.15. В случае отказа или невозможности уполномоченным лицом или председателем совета многоквартирного дома выполнять предоставленные общим собранием собственниками помещений функций, они делегируются собственниками помещений Управляющей организации до проведения общего собрания.

8. Форс-мажор

8.1. 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

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

9. Срок и порядок подписания Договора

9.1. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на

общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу **г. Саров, ул. Юности, дом 1, корпус 1**, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с собственниками на указанных в нем условиях, а принятое собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол от 16.12.2015) является ее полным и безоговорочным акцептом.

9.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

9.3. Договор вступает в силу с 01.01.2016 и заключен на срок 5 (Пять) лет. Условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента его подписания. Управляющая организация обязана приступить к выполнению Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания, но не ранее получения технической документации на многоквартирный дом от прежней управляющей (обслуживающей) организации.

9.4. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня, является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

При этом каждый собственник при его волеизъявлении имеет право подписать данный Договор.

Если собственник не проставил свою подпись на Договоре, подписанием настоящего Договора будет считаться голосование собственника на общем собрании (подпись в бюллетене для голосования) при условии, что данный собственник голосовал за утверждение (акцептование) настоящего Договора управления.

9.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

9.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

10. Заключительные положения

10.1. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, телефонограммой, телефаксом по адресу, указанному в настоящем Договоре или иным способом, указанным в настоящем Договоре.

10.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.4. Настоящий Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами с учетом положений раздела 9 настоящего Договора.

Единственный экземпляр настоящего Договора хранится у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию Договора обратившемуся собственнику.

Приложения:

1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
2. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:
ООО «Уютный город»
607188, Нижегородская область, г. Саров,
ул. Курчатова, д.3, оф.3011
ИНН/КПП 5254488711/525401001
р/с 40702810100000003341
в ОАО «АКБ «Саровбизнесбанк» г. Саров
к/с 30101810200000000721, БИК 042204721
ОГРН 1145254000760
тел. (83130) 9-11-11, сайт: uk-gorod.com

Генеральный директор

_____ **О.Н. Бабушкин**

М.П.

От имени Собственников Многоквартирного дома:

_____
(Шибалина Марина Александровна)

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
от 16.12.2015 № 19

Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома

Многоквартирный дом со всеми удобствами, с лифтом, мусоропроводом	
Наименование работы или услуги	Периодичность
1. Управление общим имуществом многоквартирного дома:	
Ведение планово-экономического, бухгалтерского учета	Постоянно
Осуществление контроля за техническим состоянием и использованием жилищного фонда	
Осуществление договорно-правовой деятельности, в том числе претензионно-исковой работы	
Осуществление контроля за качеством предоставления услуг	
Осуществление расчетно-кассовых операций	
Осуществление регистрационных функций и паспортно-учетная работа с населением	
Организационно-технические мероприятия по перепланировке и (или) переустройству жилых помещений	
Информационная работа с населением	
Ведение, хранение технической документации (базы данных) на многоквартирные дома и своевременное внесение изменений в нее	
Формирование перечней и финансовое обеспечение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	
Иные работы и услуги	
2. Содержание общего имущества многоквартирного дома	
2.1. Уборка лестничных клеток	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в 5 дней
Мытье окон	2 раза в год
2.2. Обслуживание и уборка мусоропроводов	
Уборка мусороприемных камер.	Ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов.	1 раз в неделю
Уборка бункеров.	1 раз вмесяц
Мойка сменных мусоросборников.	Ежедневно
Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода.	1 раз в месяц
Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода.	1 раз в месяц
Дезинфекция мусоросборников.	1 раз в месяц
Удаление мусора из мусороприемных камер.	Ежедневно
Профилактический осмотр мусоропроводов.	2 раза в месяц
Устранение засора.	По мере необходимости
2.3. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	
Холодный период	
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	Через 3 часа во время снегопада
Подметание территорий в дни без снегопада.	1 раз в 3 суток
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов.	3 раза в сутки
Очистка территорий от наледи и льда.	1 раз в 3 суток
Посыпка территорий противогололедным материалом.	1 раз в сутки (во время гололеда)

Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки
Промывка урн.	По мере необходимости
Теплый период	
Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 2 суток
Уборка газонов.	1 раз в двое суток
Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки
Промывка урн.	2 раз в месяц
Содержание и уход за элементами благоустройства	По мере необходимости
2.4. Проведение технических осмотров общего имущества многоквартирного дома:	
крыши, фундаменты, наружные стены (фасады), балконы, лоджии, козырьки, помещения общего пользования (лестничные клетки, технические подполья, технические этажи) с проверкой состояния инженерного оборудования и коммуникаций, расположенных в них.	2 раза в год: до 1 июня до 1 октября
внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели улиц), отмостки, входы в подъезды, тамбуры.	
техническое обследование инженерного оборудования и коммуникаций здания.	
2.5. Содержание в исправном состоянии конструктивных элементов здания: **крыши, стены, перекрытия, дверные и оконные заполнения, лестницы, балконы, крыльца,козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, системы водоотвода и т.д.**	
в том числе:	
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации в соответствии с действующими нормативными документами.	
Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирных и жилых домов.	
2.6. Дератизация и дезинсекция от грызунов и насекомых помещений общего пользования (технических этажей, подполий, подвалов, мусорокамер) и других помещений дома, включая подъезды.	по мере необходимости
2.7. Обслуживание, обследование, регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем, в том числе	
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации в соответствии с действующими нормативными документами.	
Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирных и жилых домов.	
в том числе энергосберегающие мероприятия:	
Пуск и регулировка системы отопления после подачи тепла.	1 раз в год
Пуск и регулировка системы ГВС после ремонта инженерных сетей.	1 раз в год
Обслуживание (поверка) КИП.	1 раз в год
Разработка энергосберегающего режима потребления	постоянно
Иные мероприятия	по мере необходимости
2.8. Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомового газового оборудования общего пользования	
2.9. Обслуживание лифтового оборудования.	
2.10. Аварийное обслуживание.	
2.11. Техническое обслуживания системы дымоудаления (при наличии в доме)	
2.12. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО и КГМ.	

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

1.КРОВЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
Устранение неисправностей рулонных кровель и кровель из штучных материалов
Устранение неисправностей элементов крыш (металлических примыканий, покрытий парапета, вентшахт и т.д)
Установка решеток на воронки внутреннего водостока
Укрепление и ремонт парапетных ограждений, металлического покрытия парапета
Окраска металлических конструкций кровли (ограждений, дефлекторов и т.д.)

Прочистка внутреннего водостока
2. ПЛОТНИЧНЫЕ РАБОТЫ
Ремонт, укрепление дверных полотен , дверных коробок, деревянных порогов
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
Ремонт оконных и балконных заполнений в помещениях общего пользования
Ремонт подвальных окон, дверей выходов на кровлю, технические этажи
Установка дверных пружин
Ремонт покрытий линолеумных полов в местах общего пользования (в лифтах и на лестничных площадках)
РАБОТЫ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ
Утепление контуров многоквартирных домов, помещений общего пользования в многоквартирных домах
3. КАМЕННЫЕ РАБОТЫ
Ремонт штукатурки оголовков вентшахт, стен машинных помещений, выходов на кровлю, кирпичных подпорных стенок и т.д.
Замена, восстановление отдельных участков полов, площадок входных крылец и т.д.
Ремонт ж/б ступеней
Устройство кирпичных столбчатых фундаментов (столбики под канализационные трубы)
Заделка отверстий при смене отдельных участков труб (при переходе их через перекрытия и перегородки), пустот в стволах мусоропровода
Прочистка вентиляционных каналов от засорений с пробивкой отверстий и восстановлением кирпичной кладки
Заделка трещин в местах примыкания приставных стенок к капитальным стенам, в местах примыкания отмосток к стенам здания
Восстановление отдельными местами бетонной или асфальтовой отмостки с полным комплексом работ, водоприёмных лотков
4. ШТУКАТУРНО-МАЛЯРНЫЕ РАБОТЫ
Восстановление или замена отдельных участков и элементов фасадов, карнизов, откосов, цоколей, прикрыльцовых тумб, спусков в техподполье, стенок приямков, балконных плит и т.д.
Частичная окраска фасадов, цоколей, карнизов, плит лоджий, откосов и т.д.
Окраска входных дверей, оконных переплетов, газовых труб и т.д.
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
Окраска металлических ограждений спусков в тех.подполья, поручней, стоек, труб узлов управления в условные цвета
Окраска урн с промывкой поверхности
ПЕРЕЧЕНЬ **РАБОТ ПО РЕМОНТУ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И ОБОРУДОВАНИЯ**
1. ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
Ремонт этажных групповых щитков со сменой автомата
Восстановление осветительной арматуры в местах общего пользования
Восстановление эл. проводки в технических помещениях
Ремонт ВРУ
Замена понижающего трансформатора
Смена автомата
Покраска и маркировка электрощитов и другого электрооборудования
Ремонт групповых этажных эл.щитов
Ремонт эл.проводки, розеток, выключателей в помещениях общего пользования
Смена крышек распределительных коробок
РАБОТЫ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ
Замена электрооборудования с целью снижения потерь электрической энергии
2.САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
Ремонт тепловых узлов СО
Ремонт узлов ГВС
Ремонт узлов ХВС
Замена запорно-регулирующей арматуры
Очистка внутренней канализационной сети
Устранение засоров в системах ГВС, ХВС

Техническое обслуживание ОДПУ
Техническое обслуживание технологического оборудования
- регулятор теплового потока (отопление, ГВС)
- циркуляционный насос (отопление, ГВС)
- повысительный насос (ХВС, ГВС)
- регулятор подпора (отопление)
- механический регулятор температуры
Смена фитингов
РАБОТЫ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ
Восстановление тепловой изоляции трубопроводов
Восстановление/внедрение циркуляционных систем горячего водоснабжения
3.ГАЗОСВАРОЧНЫЕ РАБОТЫ
Устранение неисправностей в системах ГВС, ХВС, отопления
Замена отдельных участков труб
Ремонт металлических лестничных решеток, ограждений л/м и т.д.

Управляющая организация:
ООО «Уютный город»

Генеральный директор

_____ О.Н. Бабушкин

м.п.

От имени Собственников Многоквартирного дома:

_____

(Шибалина Марина Александровна)

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от 16.12.2015 № 19

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

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением 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
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
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

II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 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
6. 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
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением 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

III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. 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
V. Отопление <5>		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °C до нормативной температуры, 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	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
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее	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

холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)		
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением 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> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

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

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

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

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

<6> В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по

площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на [illegible] в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

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

Управляющая организация:
ООО «Уютный город»

Генеральный директор

_____ О.Н. Бабушкин

м.п.

От имени Собственников Многоквартирного дома:

_____

(Шибалина Марина Александровна)

Прошито и пронумеровано
18 (Восемнадцать) листов

От имени собственников
многоквартирного дома

_____ М.А. Шибалина

От Управляющей компании
Генеральный директор
ООО «Уютный город»

_____ О.Н. Бабушкин

м.п.