

РАСПОРЯЖЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ИЗОБИЛЬНЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

20 декабря 2022 г.

г. Изобильный

№ 619-р

Об утверждении формы договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией определенной администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации

1. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлениями Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 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», от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», от 21 декабря 2018 г. № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», Уставом Изобильненского городского округа Ставропольского края, в целях исполнения подпункта 2.2. протокола управления Ставропольской государственной жилищной инспекции от 12 октября 2022 г. № 1 совещания в режиме видеоконференцсвязи по вопросу проведения работы администрациями муниципальных и городских округов Ставропольского края по реализации положений статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 г. № 1616, от 06 февраля 2006 г. № 75, в целях обеспечения управления многоквартирными домами, расположенными на соответствующих территориях», утвердить прилагаемую форму договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Отделу жилищно-коммунального хозяйства администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края рекомендовать форму договора управляющим организациям, отобранным администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края и собственникам помещений многоквартирных жилых домов в случаях, установленных частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на исполняющего обязанности заместителя главы администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края Акчурина С.Р.

4. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания и подлежит размещению на официальном портале органов местного самоуправления Изобильненского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Временно исполняющий полномочия Главы
Изобильненского городского округа
Ставропольского края, исполняющий
обязанности первого заместителя главы
администрации Изобильненского
городского округа Ставропольского края

В.В.Форостянов

УТВЕРЖДЕНА

распоряжением администрации
Изобильненского городского округа
Ставропольского края
от 20 декабря 2022 г. № 619-р

ФОРМА ДОГОВОРА

управления многоквартирным домом с управляющей организацией определенной администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края в соответствии с частью 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации

(наименование населенного пункта,
в котором находится многоквартирный дом)

(дата заключения договора)

_____,
(наименование)
ОГРН № _____, ИНН _____, именуем___ в даль-
нейшем «Управляющая организация», в лице
_____ (должность, Ф.И.О.), дей-
ствующ___ на основании _____ (Устава, доверенности), лицензия на осу-
ществление деятельности по управлению многоквартирными домами
от «___» _____ г. № _____, выдана _____,
с одной стороны и _____, именуем___ в дальнейшем «Собственник», в ли-
це _____ (Ф.И.О., паспортные данные), действующ___ на ос-
новании доверенности от «___» _____ г. № _____, паспортные
данные: _____, выдан _____ (или:
ОГРН № _____, ИНН _____), имеющ___ в собственности
квартиру № _____ общей площадью _____ кв. м (или нежилые помещения
№ _____ общей площадью _____ кв. м) в многоквартирном доме № _____ по
адресу: _____ (далее - Многоквартирный дом), а также долю
в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартир-
ном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений на ос-
новании _____ (документ, устанавливающий право собственности на жи-
лое/нежилое помещение) № _____ от «___» _____ г., выданного
_____ (наименование уполномоченного органа), именуемые далее «Сто-
роны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом
(далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании распоряжения админи-
страции Изобильненского городского округа Ставропольского края от
«___» _____ 20__ г. № _____ «Об определении управляющей организа-

ции для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края», которое «___»_____20__г. (в течение одного рабочего дня со дня принятия решения об определении управляющей организации) размещено на официальном портале органов местного самоуправления Изобильненского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и направлено в Управление Ставропольского края-государственную жилищную инспекцию.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, иными нормативными правовыми актами.

2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является 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 Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в пп. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Изобильненский район, _____ (указывается наименование населенного пункта, наименование элемента планировочной структуры (при наличии) и (или) наименование элемента улично-дорожной сети, номер дома) предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользова-

телям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома (п. 4.20 настоящего Договора) 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:

- 1) адрес Многоквартирного дома: _____;
- 2) номер технического паспорта БТИ или УНОМ: _____;
- 3) серия, тип постройки: _____;
- 4) год постройки: _____;
- 5) этажность: _____;
- 6) количество квартир: _____;
- 7) общая площадь: _____ кв. м;
- 8) общая площадь жилых помещений: _____ кв. м;
- 9) общая площадь нежилых помещений: _____ кв. м;
- 10) степень износа по данным государственного технического учета: _____ %;
- 11) год последнего комплексного капитального ремонта: _____;
- 12) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: _____ кв. м;
- 13) кадастровый номер земельного участка: _____.

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 Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 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 приложениями 3 и 4 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. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собствен-

никам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, установленного качества (приложение 5 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе (ненужное зачеркнуть):

- 1) холодное водоснабжение;
- 2) горячее водоснабжение;
- 3) водоотведение;
- 4) электроснабжение;
- 5) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- 6) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (указываются виды коммунальных услуг с учетом степени благоустройства многоквартирного дома)

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в настоящий договор условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг, за исключением установленных законом случаев.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенным на общем собранием собственников Многоквартирного дома.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с ч. 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от нанимателей жилых помещений.

Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения, распространить применение положений ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

3.1.6. Требовать в соответствии с ч. 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по пп. 3.1.5 настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 3.2.3 Договора.

3.1.8. Заключение договора с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для собственников-граждан, пла-

та которых установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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 Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее Управляющей (эксплуатирующей) организации, в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений Многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Информировать Собственника помещений Многоквартирного дома и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение 1 (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 невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения Многоквартирного дома и нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.15. В случае предоставления Собственнику помещений Многоквартирного дома и нанимателям коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пп. 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.16. В течение действия указанных в приложении 4 к Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам помещений Многоквартирного дома в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.18. Информировать в письменной форме Собственника помещений Многоквартирного дома и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разд. 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.19. Выдавать Собственнику помещений Многоквартирного дома и нанимателям платежные документы не позднее 25-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

3.1.21. 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.

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

3.1.23. Не менее чем за 3 (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 помеще-

ния.

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

3.1.25. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по пп. 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, пеней).

3.1.26. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, в письменном виде каждому Собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

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

3.1.28. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.29. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества.

3.1.31. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого

предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.32. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.33. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив с отобранной на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

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

3.1.35. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным 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.

3.1.36. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает страхование гражданской ответственности Управляющей организации.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восста-

новлению за счет средств Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

3.2.4. 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 помещений в Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленными приложениями 3 и 4 к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома.

3.3. Собственник и наниматели помещений Многоквартирного дома обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, 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 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 почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможно-

сти внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

4) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

6) 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;

7) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

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

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

10) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

11) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение 3 (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, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

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

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

3.4. Собственник помещений Многоквартирного дома имеет право:

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

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

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.26 настоящего Договора.

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

3.4.8. Принять решение о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

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

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (тариф) установлен администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края в текущем году.

4.2. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, в размере _____ (_____) рублей в год, в том числе НДС - _____ (_____) рублей;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемой как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями п. п. 4.4 и 4.5 настоящего Договора, в размере _____ (_____) рублей в год, в том числе НДС - _____ (_____) рублей.

4.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере _____ (_____) рублей в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации 13.08.2006 г. № 491.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в

соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом местного самоуправления, в порядке, установленном федеральным законом.

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

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пп. 3.1.19 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией 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. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.10. Собственник и наниматели (арендаторы) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет № _____ в _____

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и другие банковские реквизиты).

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

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

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник или наниматель 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 Многоквартирного дома и требовать с Управляющей организации в течение 2 (двух) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно пп. 3.1.5 настоящего Договора нанимателям и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после установления этой платы представить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей плату.

4.16. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с

устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, и приложением 5 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа местного самоуправления.

4.19. Собственник и наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.20. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

4.22. 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. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную про-

должительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае:

а) нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов по письменному заявлению, срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника в размере: _____ (_____) рублей;

б) отсутствия связи с диспетчерской службой более _____ минут в размере _____ (_____) рублей за каждый случай нарушения при доказанной вине Управляющей организации.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.5. 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.

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

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями путем:

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

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

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

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

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации.

6.2. В случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), 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 (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

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

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по пп. 3.2.4 Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 пп. "а" п. 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. 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 администрацию Изобильненского городского округа Ставропольского края для принятия ей соответствующего решения.

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

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

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

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются

Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

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

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен с «__»____20__ г. по «__»____20__ г. (срок договора не более 1 года). Договор считается заключенным со дня принятия утверждения распоряжения администрации Изобильненского городского округа Ставропольского края от «__»____20__ г. №__ «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого администрацией Изобильненского городского округа Ставропольского края».

10.2. Срок действия договора может быть продлен на три месяца, если вновь избранная управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 30 дней с даты заключения договора управления Многоквартирным

домом или с иного установленного таким договором срока не преступила к выполнению своих обязанностей.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

10.5. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

10.5.1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома на _____ л.

10.5.2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на _____ л.

10.5.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на _____ л.

10.5.4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на _____ л.

10.5.5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на _____ л.

10.5.6. Сведения о доле Собственника в помещении по правоустанавливающему документу на 1 л.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Собственник:

_____ (Ф.И.О.)

Адрес:

_____ Паспортные данные:

Телефон:

_____ Адрес электронной почты:

_____ Счет

_____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Управляющая организация:

_____ (наименование)

Юридический/почтовый адрес:

_____ ИНН/КПП

_____ ОГРН

Телефон: _____

Факс: _____

Адрес электронной почты:

_____ Банковские реквизиты:

_____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

Приложение 1

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки
4. Год постройки
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта
8. Количество этажей
9. Наличие подвала
10. Наличие цокольного этажа
11. Наличие мансарды
12. Наличие мезонина
13. Количество квартир
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
15. Строительный объем куб. м

16. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м

17. Количество лестниц шт.

18. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв. м

19. Уборочная площадь общих коридоров кв. м

20. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м

21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв. м

22. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измери- тель/вид материала)	Характеристика
--	-----------	--	----------------

I. Помещения общего пользования

Лестницы	Количество лест- ничных маршей	шт.	Количество лестниц требующих ремонта - шт. В том числе
	Площадь	кв. м	лестничных маршей —
	Материал лестнич- ных маршей		____ шт., ____ шт.
	Материал огражде- ния		
	Материал балясин		

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измери- тель/вид материа- ла)	Характеристика
Технические эта- жи	Количество	шт.	Санитарное состояние – удовл./неудовл.
	Площадь пола	кв. м.	
	Материал пола		
Чердаки	Количество.—	шт.	Санитарное состояние – удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности – со- блюдаются/не соблю- даются (если не со- блюдаются, дать крат- кую характеристику нарушению)
	Площадь пола	кв. м.	
Технические под- валы	Количество	шт.	Санитарное состояние –удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности – со- блюд./не соблюд. (если не соблюдаются дать краткую характе- ристику нарушений).
	Площадь пола	кв. м.	

2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундаменты	Вид фундамента		Состояние (указать удовлетворительное или неудовлетвори- тельное, если неудо- влетворительное – указать дефекты).
	Количество проду- хов	шт.	
Стены и переого- родки внутри подъездов	Количество подъ- ездов	шт.	Количество подъездов нуждающихся в ре- монте – _____ шт. Площадь стен, нуж- дающихся в ремонте – _____ кв. м
	Площадь стен в подъездах	кв. м	
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	кв. м	
	Материал отделки потолков		

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измери- тель/вид материала)	Характеристика
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв. м	кв. м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – _____ кв. м.
	Материал стен и перегородок		Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – _____ кв. м
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	кв. м	
Перекрытия	Материал отделки потолков		
	Количество этажей	шт.	Площадь перекрытия требующая ремонта – _____ кв. м (указать виды работ).
	Материал		Площадь перекрытий, требующих утепления – _____ кв. м
Площадь	Площадь	кв. м	
Балконные плиты	Количество	шт.	Площадь балконов требующая ремонта - _____ кв. м
	Площадь	кв. м	
Крыши	Количество	шт.	Характеристика состояния – указать удовл. или неудовл., если неудовл., указать:
	Площадь	кв. м	-площадь крыши требующей капитального ремонта _____ кв. м;
	Вид кровли		-площадь крыши требующая текущего ремонта _____ кв. м.
	Материал		
	Протяженность свесов кровли	м	
	Протяженность ограждений	м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – шт., из них:
	из них:		
	деревянных	шт.	- деревянных – __шт.,
Окна	металлических	шт.	- металлических – _____шт.
	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – _____шт., из них деревянные – _____шт.
	из них деревянных	шт.	

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измери- тель/вид материа- ла)	Характеристика
--	-----------	---	----------------

3. Механическое, электрическое. Санитарно-техническое и иное оборудова-
ние

Лифты и лифто- вое оборудование	Количество	шт.	Количество лифтов
	в том числе грузо- вых	шт.	требующих замены – шт.
	Марки лифтов		Капитального ремон- та – шт.
	Грузоподъемность	т.	Текущего ремонта – шт.
	Площадь кабин	кв. м.	
Мусоропровод	Количество	шт.	Состояние ствола – (удовлетворительное, или неудовлетвори- тельное, если неудо- влет-ворительное ука- зать дефекты)
	Длина ствола	м.	Количество загрузоч- ных устройств, требу- ющих капитального ремонта – шт.
	Количество загруз- очных устройств	шт.	
Вентиляция	Количество венти- ляционных каналов	шт.	Количество вентиля- ционных каналов тре- бующих ремонта – шт.
	Материал вентиля- ционных каналов		
	Количество венти- ляционных коробов	шт.	
Дымовые трубы	Количество дымо- вых труб	шт.	Состояние дымовых труб – (удовлетвори- тельное, или неудо- влетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
	Материал		

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измери- тель/вид материа- ла)	Характеристика
Водосточные же- лоба/водосточные трубы	Количество жело- бов	шт.	Количество водосточ- ных желобов требую- щих замены – _____
	Количество водо- сточных труб	шт.	шт., ремонта - _____ шт.
	Тип водосточных желобов и водо- сточных труб	наруж- ные/ внутрен- ние.	Количество водосточ- ных труб требующих замены – _____ шт.
	Протяженность во- досточных труб	м.	ремонта – _____ шт.
	Протяженность во- досточных желобов	м.	
Электрические водно- распределитель- ные устройства Система дымо- удаления	Количество	шт.	Состояние _____ удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)
	Количество	шт.	Состояние _____ удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)
Магистраль с распределитель- ным щитком	Количество	шт.	Длина магистрали, требующая замены – _____
	Длина магистрали	м.	м. Количество распреде- лительных щитков требующих ремонта – _____ шт. (указать де- фекты)
Сети электро- снабжения	Длина	м.	Длина сетей, требую- щая замены- _____ м
Котлы отопи- тельные	Количество	шт.	Состояние _____ удовл./неудовл.(указат ь дефекты)
Сети теплоснаб- жения	Диаметр	мм	Диаметр, материал и
	Материал труб	мм	протяженность труб
	Протяженность в однотрубном ис- числении	м	требующих замены: 1. _____ _____ мм.-м
			2. _____ _____ мм - м
			Протяженность труб требующих ремонта – _____ м.(указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окрас- ка, иное)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измери- тель/вид материа- ла)	Характеристика
Задвижки, венти- ли, краны на си- стемах тепло- снабжения	Количество задви- жек	шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____шт.,
	вентилей	шт.	_____шт. - _____шт.
	кранов	шт.	_____шт.
Бойлерные (теп- лообменники)	Количество	шт.	Состояние – (удовле- творитель- ное/неудовл.(указать дефекты)
Элеваторные уз- лы	Количество	шт.	Состояние _____ удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)
Радиаторы	Количество Материал	шт.	Требуется замены (мате- риал и количество): _____шт.
Полотенцесуши- тели	Количество Материал	шт.	Требуется замены (мате- риал и количество): _____шт.
Система очистки воды	Количество – Марка	шт.	Состояние _____ удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)
Насосы	Количество	шт.	Состояние _____ удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)
Трубопровод хо- лодной воды	Марка насоса		
	Диаметр	мм.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: _____
	Материал		
Трубопровод го- рячей воды	Протяженность	м.	Протяженность труб, требующих окраски - _____м
	Диаметр	мм.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: _____
	Материал		
Задвижки, венти- ли, краны на си- стемах водоснаб- жения	Протяженность	м.	Протяженность труб, требующих окраски - _____м.
	Количество: задвижек	шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек – _____шт.
	Вентилей	шт.	_____шт. – _____шт.
	Кранов	шт.	_____шт.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измери- тель/вид материа- ла)	Характеристика
Коллективные приборы учета	Перечень установ- ленных приборов учета, марка и но- мер: 1. 2. И т.д.		Указать дату следую- щей поверки для каж- дого прибора учета: 1. 2. И т.д.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. 2.		Состояние для каждо- го вида сигнализации – удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр Материал	мм	Диаметр, материал, протяженность труб требующих заме- ны: _____
Сети газоснабже- ния	Протяженность	м	Состояние _____ удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)
	Диаметр	мм	
	Материал		
Задвижки, венти- ли, краны на си- стемах газоснаб- жения	Протяженность	м	Требуется замены или ремонта: задвижек – _____ шт. Вентилей – _____ шт. Кранов – _____ шт.
	Количество задви- жек.	шт.	
	Вентилей	шт.	
	Кранов	шт.	
Калориферы	Количество	шт.	Состояние _____ удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)
Иное оборудова- ние	Указать наимено- вание		Указать состояние _____ удовл./неудовл. (ука- зать дефекты)

Приложение 2

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ГРАНИЦЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;

холодного и горячего водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – первым сварочным соединениям на стояках.

в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;

в системе электроснабжения – по входным соединительным клеммам автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и щиток принадлежат к личному имуществу Собственника.

в системе отопления – до первого сварочного шва расположенного на стояке отопления (радиаторы отопления находящиеся в квартире собственника к общему имуществу не относятся (определение ВС РФ № КАС09-547 от 21.11.2009 г.)

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Приложение 3

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Виды услуг	Периодичность
------------	---------------

Осмотр общего имущества

Выявление и устранение дефектов, составление актов весенних, осенних и внеплановых осмотров, размещение информации на сайте, на стенах управляющей компании, объявлений и информации в подъездах жилых домов и в средствах массовой информации

Постоянно

Содержание внутридомовых сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления и оборудования мест общего пользования

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (ремонт светильников, мелкий ремонт электропроводки, смена (ремонт) выключателей, аварийно-пожарной сигнализации), проведение планово – предупредительных ремонтов. Обслуживание узлов холодного водоснабжения, вводов сетей и коммуникаций, контрольно-измерительных общедомовых приборов учета, а также регулировочных устройств; устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, отопления

Постоянно

Услуги по управлению многоквартирным жилым домом

Хранение и ведение технической документации по многоквартирному жилому дому; заключение договоров на оказание услуг (выполнение работ) по содержанию и ремонту МКД и с ресурсоснабжающими организациями; контроль качества предоставляемых услуг (работ); начисление и сбор платежей с населения, разнос квитанций (согласно агентского договора с СГРЦ), участие в общих собраниях собственников помещений, в том числе в нерабочие время; подготовка отчетов от оказанных услугах; мероприятия по работе с неплательщиками; услуги по агентским договорам; судебные издержки; ведение бухгалтерского учета и отчетности, выдача справок; расчетно-кассовое обслуживание; услуги банков; ведение претензионной работы по вопросам общего имущества МКД; обязательное обучение и переквалификация ИТР; ведение подомового учета затрат; работа с органами местного самоуправления, а также государственной и федеральной власти.

Постоянно

Виды услуг	Периодичность
Содержание помещений общего пользования	
1. Подметание и мытье полов во всех помещениях общего пользования	еженедельно 1 и 2 этажи, выше 2-го этажа раз в месяц
2. Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
3.	
4. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	12 раз в год
5.	
6. Замена разбитых стекол, запорной арматуры окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение суток в зимний период, в течение 3 суток в летний период
Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
1. Подметание придомовой территории в летний, зимний периоды	5 раз в неделю
2. Уборка мусора с газона, очистка урн	не реже 1 раза в 3 суток
3. Полив газонов	в летнее время 1 раз в неделю
4. Уборка мусора на контейнерных площадках	в летнее время 1 раз в сутки, в зимнее время не реже 1 раза в 3 суток
5. Покос травы, подрезка кустов и деревьев	1 раз в 2 недели в летнее время
6. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки при отсутствии снегопада
7. Сдвигка и подметание снега по мере необходимости снега при снегопаде	начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
8. Ликвидация наледи	по мере необходимости
9. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая крупногабаритные и негабаритные отходы	По мере необходимости
10. Содержание путей эвакуации территории домовладения	постоянно
Подготовка многоквартирного дома к сезону эксплуатации	
1. Прочистка и укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
2. Расконсервирование, консервация и ремонт поливочной системы	2 раза в год
3. Проверка общедомовых приборов учета	в соответствии с регламентом обслуживания

Виды услуг	Периодичность
4. Обслуживание узлов холодного водоснабжения, вводов сетей и коммуникаций, контрольно-измерительных общедомовых приборов учета, а также регулировочных устройств; устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, отопления и энергоснабжения	постоянно
5. Техническое обслуживание газопроводов, вентиляционных каналов	не реже 2 раз в год
6. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
1. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, газоходов, оголовков, электротехнических устройств, проверка исправностей канализационных вытяжек.	1 раз в год
2. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных канала	2 раза в год
3. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
4. Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	постоянно
5. Дератизация	1 раз в год
6. Дезинсекция	1 раз в год

Приложение 4

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

РАСЧЕТ

стоимости обслуживания и содержания общего имущества в МКД
по адресу: г. Ставрополь, _____

№	Краткое наименование	Едн. изм. (руб./м ²)	Цена за ед. изм.
1	2	3	4
	ИТОГО:		

Приложение 5

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

ПОРЯДОК

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
--	---	---

1. Холодное водоснабжение

1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:
а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца;
б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа

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)

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
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 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 оС	а) за каждые 3 0С снижения температуры выше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду 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)
2.3. 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	

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

3. Водоотведение

3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
---	--	---

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
--	---	---

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		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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
--	---	---

5. Газоснабжение

5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении 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)

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
--	---	---

6. Отопление

6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода

Допустимая продолжительность перерыва отопления:
а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;
б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12^оС,
в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10^оС,
г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8^оС

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

6.2. Обеспечение температуры воздуха:

а) в жилых помещениях не ниже + 18^оС (в угловых комнатах +20^оС), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31^оС и ниже + 20 (+22)^оС

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^оС
Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4^оС

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
6.3. 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)

Приложение 6

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № ____

ПЕРЕЧЕНЬ

технической документации на многоквартирный дом и иных связанных
с управлением таким домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	
		4.4. индивидуальных приборов учета	
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	

		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)			
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП			
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома			
	Акты приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома			
	Акты освидетельствования скрытых работ			
	Протокол измерения шума и вибрации			
	Разрешение на присоединение мощности к сети энергосберегающей организации			
	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электро-снабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями			
	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета			

	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год предшествующий передаче документации
	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: договоры; списки; прочее		

Приложение 7

к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № _____

КОНТРОЛЬ

за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Председатель совета, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

получения от Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;

предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;

получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления предъявленных к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и иной платы по Договору;

получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы, услуги по Договору.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации председателем совета, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;

присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

проверки наличия актов осмотров технического состояния общего имущества;

осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. Лица, уполномоченные на приемку выполненных Управляющей организацией работ, оказанных услуг вправе проверять наличие у Управляющей организации актов выполненных работ, оказанных услуг, оформленных в соответствии с условиями Договора в случаях неучастия уполномоченного лица в подписании таких актов и их оформления Управляющей организацией.

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).