

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**управления зданием, расположенным по адресу:**  
**г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпус 5 и**  
**являющимся частью многофункционального комплекса «Водный»**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДОМС»** (лицензия № 077001068 от 15 декабря 2016 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами) в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
*Ф.И.О., наименование собственника помещения, иного уполномоченного на заключение договора правообладателя (лица, получившего помещение по акту от застройщика и др.), представителя*  
 (далее именуемый (ая, ое) «Собственник»), являющийся (аяся, еяся) собственником (правообладателем) объекта –

Тип объекта (квартира, нежилое помещение и др.)	Адрес здания	№ помещения	Общая площадь помещения, кв.м	Кад. номер	Доля в праве собственности	Основание владения (наименование и реквизиты документа)
	г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпус 5					

действующий (ая, ое):

самостоятельно и от собственного имени;

в лице законного представителя \_\_\_\_\_

*указать степень родства (мать, отец); статус (опекун, попечитель)**ф.и.о. (полностью) законного представителя*

в лице руководителя \_\_\_\_\_

*должность и ф.и.о. (полностью) руководителя организации*

действующего на основании \_\_\_\_\_

в лице представителя по доверенности № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

*указать ф.и.о. полностью представителя по доверенности и приложить заверенную копию доверенности*

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления зданием, расположенным по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпус 5 и являющимся частью многофункционального комплекса «Водный» (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол № б/н от 24 июня 2017 года);

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в здании и определены в соответствии с п. 1.1 Договора;

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы;

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение установленного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в здании, расположенном по адресу: **г. Москва, Кронштадтский**

**бульвар, дом 6, корпус 5**, входящем в состав многофункционального комплекса «Водный», организовать предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность. Вопросы капитального ремонта регулируются отдельным договором;

2.3. Состав общего имущества в здании, в отношении которого осуществляется управление, содержание и оказываются иные услуги, указан в приложении № 1 к Договору. Состав имущества, предназначенного для совместного использования собственниками помещений в зданиях, расположенных по адресам: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, сооружение 6 и входящих в состав многофункционального комплекса «Водный», в отношении которого осуществляется управление, содержание и оказываются иные услуги, указан в Приложении № 2 к Договору. Имущество, указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, далее по тексту именуется «общее имущество»;

2.4. Характеристика здания на момент заключения Договора указана в Приложении № 1 к Договору;

2.5. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в здании и личным имуществом Собственника определяется на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и в соответствии с Приложением № 3 к Договору;

2.6. Содержание услуги по управлению Общим имуществом закреплено в Приложении № 5 к Договору. Перечень услуг по санитарному содержанию общего имущества закреплен в Приложении № 6 к Договору. Перечни работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников, оказываемых Управляющей организацией в границах эксплуатационной ответственности, закреплены в Приложениях № 7 и № 8 к Договору. Содержание дополнительной услуги по обеспечению внутриобъектового режима закреплено в Приложении № 9 к Договору;

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

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с приложениями № 5, 6, 7, 8 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В случае, если это предусмотрено действующим законодательством, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Приложению № 10 к Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в здании: обеспечение внутриобъектового режима в соответствии с Приложением № 9 к Договору.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

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

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

3.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности здания, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов и решениями общих собраний собственников помещений в доме).

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

3.1.10. По отдельному соглашению, заключенному с Собственником и арендатором (нанимателем) принимать плату за оказываемые услуги от нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

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

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание здания и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение времени, установленного законодательством.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию, полученную от управлявшей ранее организации, застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

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

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о результатах рассмотрения либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

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

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

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

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

3.1.21. В течение действия указанных в Приложении № 8 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

3.1.22. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за оказываемые услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.23. По требованию Собственника организовать в течение трех рабочих дней с момента обращения выдачу справок и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

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

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

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

3.1.27. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом в соответствии с условиями Договора) Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за дополнительные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам.

3.1.28. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год путем размещения на официальном сайте или в офисе Управляющей организации в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу или помещению(ям) Собственника.

3.1.30. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.31. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений третьими лицами, в т.ч. предоставление коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.32. Заключить договор страхования объектов общего имущества за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.33. Передать техническую документацию 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, созданному товариществу собственников недвижимости.

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

3.1.35. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

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

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества; перечней работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией;

3.2.6. Заключить со специализированной организацией договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Пользоваться специализированными помещениями, относящимися к общему имуществу в целях оказания услуг (выполнения работ) по настоящему договору, а также представлять такие помещения для использования привлеченным Управляющей организацией специализированным организациям в целях исполнения обязательств по настоящему Договору (для хранения инвентаря, обогрева и питания персонала и др.);

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии с Приложением

№ 3 к Договору), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.3. Собственник обязан:

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

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

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

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

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в установленное для этого время);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество;

л) не устанавливать на фасад, крышу иные конструктивные элементы здания антенны, кондиционеры (за исключением специально отведенных для этого мест);

м) согласовывать с Управляющей организацией подключения внутриквартирных инженерных систем к общедомовым инженерным системам и сетям;

н) осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами и лоджиями.

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

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

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-

технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в здании.

3.3.7. Предоставить по запросу Управляющей организации документы, подтверждающие права владения на помещение, информацию о техническом состоянии и принадлежности помещения в здании;

3.3.8. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения (в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на иное лицо);

3.3.9. До запуска в эксплуатацию всех приборов учета коммунальных ресурсов в здании, а также систем автоматического сбора данных с индивидуальных приборов учета, передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, размещенных внутри помещения Собственника, ежемесячно в срок с 20 числа текущего месяца по последнее число текущего месяца. Метод сбора показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов устанавливается Управляющей организацией и доводится до сведения Собственника путем размещения информации на информационных досках и (или) сайте Управляющей организации;

3.3.10. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором, для чего заключить отдельный договор с Управляющей организацией на организацию вывоза строительного мусора;

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу;

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

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

3.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями Договора.

3.4.5. В течение 10 (десяти) дней с момента получения документов о государственной регистрации права собственности на помещение передать в Управляющую организацию копии указанных документов;

3.4.6. 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.

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

3.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с условиями Договора.

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

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в здании, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению.

4.2. Размер платы по Договору для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

4.3. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, дополнительных услуг, приведенной в Приложении № 4 к Договору, а также стоимостью коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством;

4.4. Ежемесячная плата Собственника за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги определяется как произведение общей площади принадлежащих ему помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в здании, а также за отведение сточных воды в целях содержания общего имущества в здании, не входит в стоимость услуг, указанную в Приложении № 4 к Договору, и определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства;

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) приборами учета (индивидуальное потребление), а также в местах общего пользования и при эксплуатации общего имущества при оборудовании здания общедомовыми приборами учета после ввода их в эксплуатацию (потребление на общедомовые нужды), рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных

услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации и иными нормативными актами, а при отсутствии квартирных (индивидуальных) и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ либо расчетным методом (для собственников нежилых помещений);

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги вносится ежемесячно на основании платежных документов до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (либо в течение десяти календарных дней с момента выставления платежного документа в случае если платежный документ был выставлен позднее срока, указанного в п.3.1.22 Договора). Управляющая организация вправе выставлять платежные документы следующими способами: доставка в почтовый ящик, относящийся к помещению Собственника в здании, отправка на электронную почту Собственника (при наличии письменного заявления Собственника); в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации (при получении Собственником соответствующего доступа к личному кабинету).

4.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные услуги; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате услуг за предыдущие периоды; иные сведения. Сумма начисленных в соответствии с действующим законодательством пеней указывается в платежном документе отдельной строкой. Управляющая организация вправе использовать оборотную сторону платежного документа для размещения материалов информационного характера в интересах Собственников.

4.9. Собственники вносят плату за управление, содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе, либо на расчетный счет специализированной организации, осуществляющей начисление и сбор платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору. Специализированная организация действует на основании договора, заключенного с Управляющей организацией. Реквизиты специализированной организации должны быть указаны в платежном документе.

4.10. В случае неиспользования помещений Собственник не освобождается от оплаты услуг управления, содержания и ремонта общего имущества, а также от оплаты дополнительных услуг и отопления помещения.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложениях № 6, 7, к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ, 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 соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, и Приложением № 10 к Договору.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

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

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

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется следующим образом: Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника отдельно по каждому виду оказываемой услуги по Договору, включенной в платежный документ, внесенная Собственником плата распределяется между всеми указанными в платежном документе видами услуг пропорционально размеру каждой начисленной платы. Денежные средства, поступившие от Собственника, в первую очередь направляются на погашение существующей задолженности по оплате услуг по Договору и иным договорам за предшествующие периоды, во вторую очередь по оплате услуг в текущем периоде, в третью очередь на оплату неустойки (пени, штрафы);

4.18. Для собственников физических лиц: Сдача-приемка работ (услуг), выполненных по Договору, осуществляется ежемесячно. В случае непоступления в адрес Управляющей организации на последнее число отчетного периода актов о ненадлежащем качестве услуг, составленных в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491 и/или Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», работы (услуги), оказанные Управляющей организацией в отчетном периоде, являются принятыми Собственником в полном объеме;

4.19. Для собственников юридических лиц (индивидуальных предпринимателей): сдача-приемка работ (услуг), выполненных по Договору, осуществляется в следующем порядке – в срок до пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом, Управляющая организация направляет в адрес Собственника платежный документ, а также счет-фактуру. При отсутствии письменных мотивированных возражений от Собственника до десятого числа месяца, следующего за расчетным, услуги (работы), оказанные Управляющей организацией в расчетном периоде, считаются принятыми по качеству, срокам оказания и объему, указанным в платежном документе, на день выставления платежного документа и подлежащими оплате. При этом Собственник обязан ежемесячно пятого числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно получать в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 6 кор. 4, 1 этаж, платежные документы и счета фактуры, либо согласовать письменно с Управляющей организацией иной способ доставки документов и сообщить контактные данные ответственных исполнителей.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в здании Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 3 к Договору).

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

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 несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Собственник обязан возместить Управляющей организации понесенные расходы за выполнение ремонтно-восстановительных работ фактически поврежденных элементов отделки и конструкций, относящихся к общему имуществу, которые подлежат ремонту / замене в полном объеме (стена, окно, двери, напольная плитка, ступень, конструкция, зеркало, радиатор, лифтовое оборудование и т.п.), поврежденных представителями Собственника при производстве ремонтно-строительных работ в помещении Собственника. Факт повреждения общего имущества подлежит обязательной фиксации путем составления и подписания двустороннего акта уполномоченными представителями Управляющей организации и Собственника (при отказе Собственника от подписи в акте, Управляющая организация вправе привлечь иного Собственника для участия в составлении соответствующего акта). В акте указывается предварительная стоимость работ с учетом материалов. Собственник возмещает расходы Управляющей организации после выполнения ремонтно-восстановительных работ на основании представленной сметы, а также актов сдачи-приемки выполненных работ с подрядчиками (в случае их привлечения).

## 6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником или уполномоченными им лицами (Совет дома) в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации 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;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.
- проведения комиссионного обследования Советом дома выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Председателем Совета дома в Управляющую организацию;



- участия Совета дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;

6.2. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в здании;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных Договором и действующим законодательством. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. 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, арендатора), 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 (нанимателя, арендатора).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
  - здание окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
  - собственники приняли иные условия Договора управления зданием при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- б) по инициативе Собственников, в случае:
  - принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением (не менее, чем за три месяца) одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. 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.

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

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

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

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

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные 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.

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

8.4. В случае необходимости проведения неотложных дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий, с ликвидацией последствий аварий, с улучшением качества проживания, в иных случаях, Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

8.5. Собственники с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании утверждают необходимый объем работ, указанных в п. 8.4 Договора, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевого платежа.

8.6. Размер платежа для Собственника (по каждому помещению) рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе. Оплата производится Собственником на основании счета, выставленного Управляющей организацией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и оказание услуг, указанных в п. 8.4 Договора, распространяется на всех Собственников помещений в здании. При переходе права собственности на помещение к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате дополнительных работ (услуг).

8.7. Размер платы, указанный в п. 4.3 Договора, действует в течение одного года с даты начала выполнения своих обязательств по Договору Управляющей организацией. В последующем (на очередной год) размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании и дополнительные услуги должен быть утвержден решением общего собрания собственников помещений в здании. При отсутствии такого решения размер платы может индексироваться при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, по истечении каждого последующего года, в соответствии с индексом роста потребительских цен в г. Москве. Управляющая организация доводит до Собственников информацию об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт и дополнительные услуги путем размещения на информационных стендах в здании не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до вступления соответствующих изменений в силу.

8.8. При наличии письменных заявлений собственников одного помещения счета предоставляются каждому собственнику отдельно.

8.9. Собственник дает согласие Управляющей организации на автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку следующих его (и его несовершеннолетних детей) персональных данных:

фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное положение, паспортные данные, сведения о месте жительства, другие данные, позволяющие идентифицировать Собственника, в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

В связи с чем Управляющей организации предоставляется право сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных Собственника.

Собственник дает согласие на передачу Управляющей организацией указанных персональных данных следующим лицам и организациям: организациям, осуществляющим начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, организациям, обслуживающим и эксплуатирующим здание, в котором расположена принадлежащая Собственнику квартира, ресурсоснабжающим организациям, с которыми Управляющая организация имеет договорные отношения, а также организациям, осуществляющим бухгалтерское и правовое сопровождение деятельности Управляющей организации, и организациям, осуществляющим расчет и выплату мер социальной поддержки. Собственник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях информации об услугах и деятельности Управляющей организации на указанные и переданные в Управляющую организацию контактные данные. Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение пяти лет с момента прекращения его действия.

Собственник ознакомлен с тем, что Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность его персональных данных, что означает обеспечение ограниченного доступа к персональным данным только лицам, в служебные обязанности которых входит работа с такой информацией и документами.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора, а именно - с даты получения Собственником помещения от Застройщика (при первичном приобретении по договору долевого участия в строительстве), либо с даты государственной регистрации права собственности на помещение (при вторичном приобретении у Застройщика либо с 01 июля 2017 года (дата, утверждена решением общего собрания собственников), если одно из указанных выше обстоятельств возникло ранее этой даты.

9.2. Срок действия Договора составляет 3 (три) года с 01 июля 2017 года (дата, утверждена решением общего собрания собственников).

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСН, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

9.5. Управляющая организация обязана выполнять условия настоящего Договора до момента начала осуществления своих обязательств новой управляющей организацией либо до момента реализации собственниками иных форм управления зданием.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что размещение органами государственной власти, органами местного самоуправления в печатных средствах массовой информации текстов соответствующих нормативных актов, сообщений, объявлений, информации об изменении действующих тарифов на оплату коммунальных услуг, приравнивается к письменному уведомлению Собственника о соответствующих изменениях Управляющей организацией.

10.2. При заключении настоящего Договора допускается использование факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования в отношении представителя, заключающего Договор от лица Управляющей организации.

10.3. Все приложения, изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Договора;

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

11.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества собственников в здании;

11.2. Приложение № 2 – Состав имущества, предназначенного для совместного использования собственниками помещений в зданиях, расположенных по адресам: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, сооружение 6 и входящих в состав многофункционального комплекса «Водный»;

11.3. Приложение № 3 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника при эксплуатации имущества и оборудования в здании;

11.4. Приложение № 4 – Размер и структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги;

11.5. Приложение № 5 – Содержание услуги по управлению общим имуществом собственников помещений;

11.6. Приложение № 6 – Услуги и работы по санитарному содержанию общего имущества;

11.7. Приложение № 7 - Содержание услуги по техническому обслуживанию общего имущества;

11.8. Приложение № 8 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в здании;

11.9. Приложение № 9 – Содержание услуги по обеспечению внутриобъектового режима;

11.10. Приложение № 10 – Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Управляющая организация:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ДОМС»
Юр. адрес	141401, Московская обл., г. Химки, Коммунальный проезд, стр. 35
ИНН/КПП	5047189752 / 504701001
ОГРН	1165047060353
Р/счет	40702810300190001286
К/счет	30101810745250000659
Банк	ПАО "Московский Кредитный Банк" г. Москва
БИК	044525659

### Собственник:

#### Ф.И.О.

Адрес  
регистрации:  
Контактный  
телефон

Документ,  
удостоверяющий  
личность

Дата рождения

## 13. ПОДПИСИ СТОРОН

От Управляющей организации  
Представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

\_\_\_\_\_  
М.П.

## Приложение № 1 к Договору управления

**Состав общего имущества собственников в здании,  
расположенном по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпус 5 и входящем в состав многофункционального комплекса «Водный»**

1. Основные технические характеристики здания и информация об объекте			
№ п/п	Имущество, оборудование	Ед. изм., значение	Характеристики (материал, количество и др.) / примечание
1.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию	№, дата	№ 77-124000-006719-2015 от 31.08.2015
1.2.	Наименование объекта	-	Многофункциональный комплекс
1.3.	Этажность	шт.	26
1.4.	Количество надземных / подземных этажей	шт.	26 / 0
1.5.	Количество секций (подъездов)	кв.м	1
1.6.	Строительный объем здания	куб.м	98121
1.7.	Общая площадь здания, в том числе без учета балконов и лоджий	кв.м	22 750,60 22 173,00
1.8.	Общая площадь жилых помещений (квартир) без учета балконов, лоджий и т.п.	кв.м	8936,9
1.9.	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений	кв.м	8 614,40 (апартаменты) 594,30 (нежилые помещения на первом этаже здания) 203,70 (кладовые)
1.10.	Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества собственников (МОПы, технические и подсобные помещения)	кв.м	4 034,90
1.11.	Площадь подвала	кв.м	0,00
1.12.	Площадь чердака (надстройки)	кв.м	63,20
1.13.	Количество жилых помещений	шт.	169
1.14.	Количество нежилых помещений	шт.	227
1.15.	Общие сведения об имеющихся инженерных системах		
1)	Подъемные сооружения (лифты)	шт.	4 (частично относятся к подземному гаражу-стоянке – 3 подземных уровня)
2)	Система электроснабжения		Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
3)	Вводно-распределительные устройства		Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.

4)	Система устройств для распределения мощности по помещениям	Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
5)	Система освещения мест общего пользования	Относится к общему имуществу собственников в здании.
6)	Заземляющие устройства	Относится к общему имуществу собственников в здании.
7)	Система центрального холодного водоснабжения	Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
8)	Система горячего водоснабжения (от ЦТП)	Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
9)	Система водоотведения	Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
10)	Система отопления	Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
11)	Диспетчеризация инженерного оборудования / мониторинг состояния инженерных систем	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
12)	Переговорно-запирающее устройство (домофон)	Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
13)	Автоматизированная система контроля и учёта энергоресурсов (АСКУЭ)	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
14)	Автоматизированная система учета потребления холодной и горячей воды	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
15)	Вентиляционная система	Относится к общему имуществу собственников в здании.
16)	Система дымоудаления	Относится к общему имуществу собственников в здании.
17)	Система внутреннего пожарного водопровода	Относится к общему имуществу собственников в здании.
18)	Первичные средства пожаротушения	Относятся к общему имуществу собственников в здании.
19)	Система оповещения и управления эвакуацией, пожарная сигнализация	Частично относится к общему имуществу собственников в здании. Частично входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
20)	Система контроля управления доступом (СКУД)	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
21)	Общедомовые приборы учета энергоресурсов	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
22)	Радиофикация	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.

23)	Система видеонаблюдения	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
24)	Охранная сигнализация	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
25)	Бойлерные (теплообменники)	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
26)	Насосы	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.
27)	Насосная станция АУПТ и В2	Входит в состав имущества общего пользования всего многофункционального комплекса.

**Состав общего имущества собственников помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпус 5 и входящем в состав многофункционального комплекса «Водный», утвержден решением общего собрания собственников и является неотъемлемой частью протокола общего собрания собственников № б/н от 24.06.2017.**

**От Управляющей организации  
Представитель по доверенности**

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
**ООО УК «ДОМС»**

**От Собственника**

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Приложение № 2 к Договору управления**

**Состав имущества, предназначенного для совместного использования собственниками помещений в зданиях, расположенных по адресам: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, сооружение 6 и входящих в состав многофункционального комплекса «Водный»**

**Состав имущества, предназначенного для совместного использования собственниками помещений в зданиях, расположенных по адресам: г. Москва, Кронштадтский бульвар, дом 6, корпуса 1, 2, 3, 4, 5, сооружение 6 и входящих в состав многофункционального комплекса «Водный», утвержден решением общего собрания собственников помещений и является неотъемлемой частью протокола общего собрания собственников № б/н от 24.06.2017.**

**От Управляющей организации**

**От Собственника**

---

М.П.



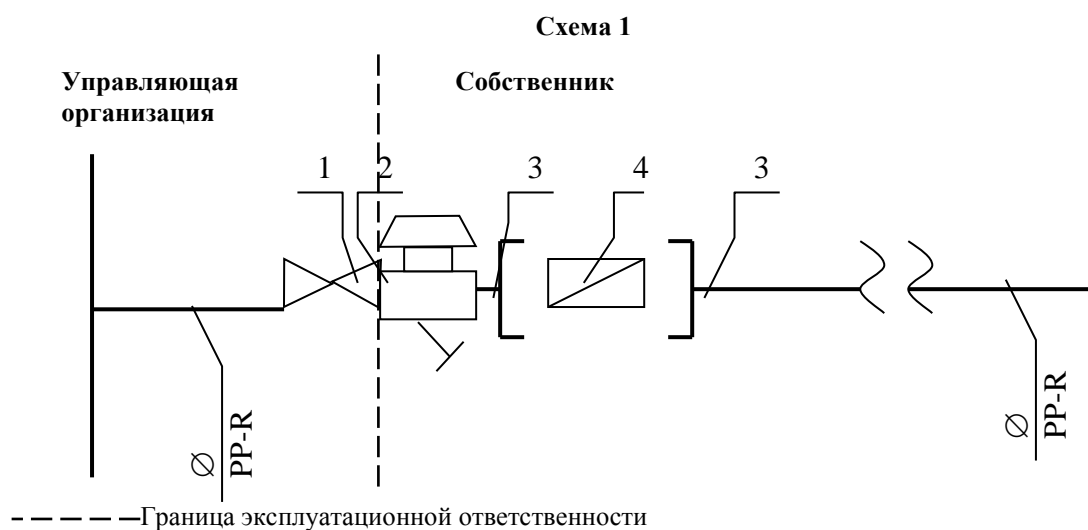
**Приложение № 3 к договору  
управления**

**Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника  
при эксплуатации имущества и оборудования в здании**

**1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схемы 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения, согласно нижеуказанной схеме 1, после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в квартире.

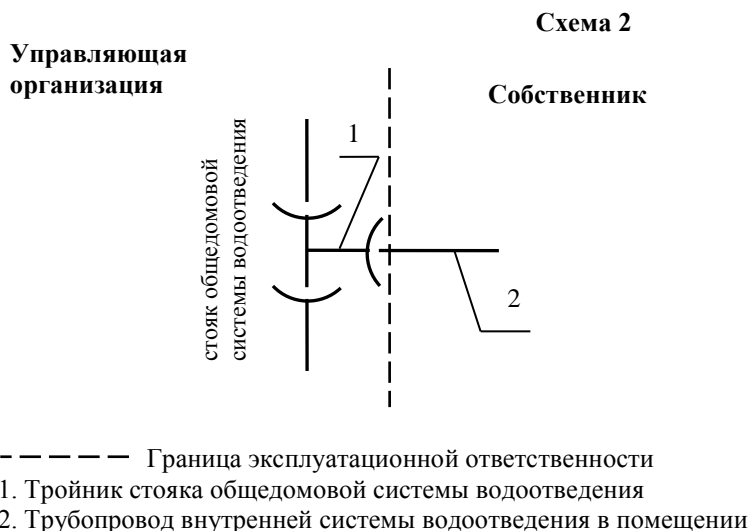


1. Запорный кран
2. Регулятор давления
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик

## 2. При эксплуатации системы водоотведения на помещение

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения помещения к тройнику (раструбу) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схемы 2 до пунктирной линии.

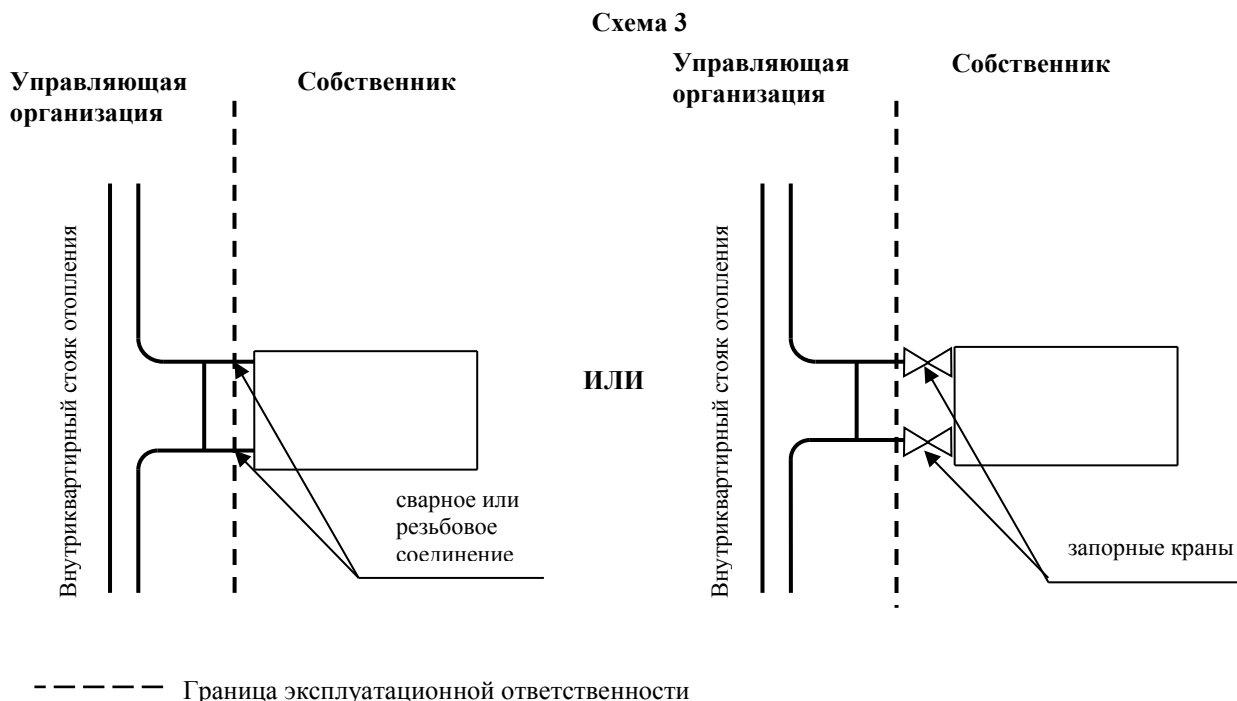
Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в помещении, согласно нижеуказанной схемы 2 после пунктирной линии справа.



## 3. При эксплуатации системы отопления:

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления до первых запорных кранов (или сварного, или резьбового соединения) после перемычки, согласно нижеуказанной схемы 3 до пунктирной линии (при замене приборов отопления).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность находящихся в помещении обогревающих элементов системы отопления (радиаторы), включая запорные краны (если таковые имеются), согласно нижеуказанной схемы 3 после пунктирной линии справа.



#### 4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на помещение до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схемы 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка в помещении с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в помещении согласно нижеуказанной схеме 4 после пунктирной линии справа.

Схема 4

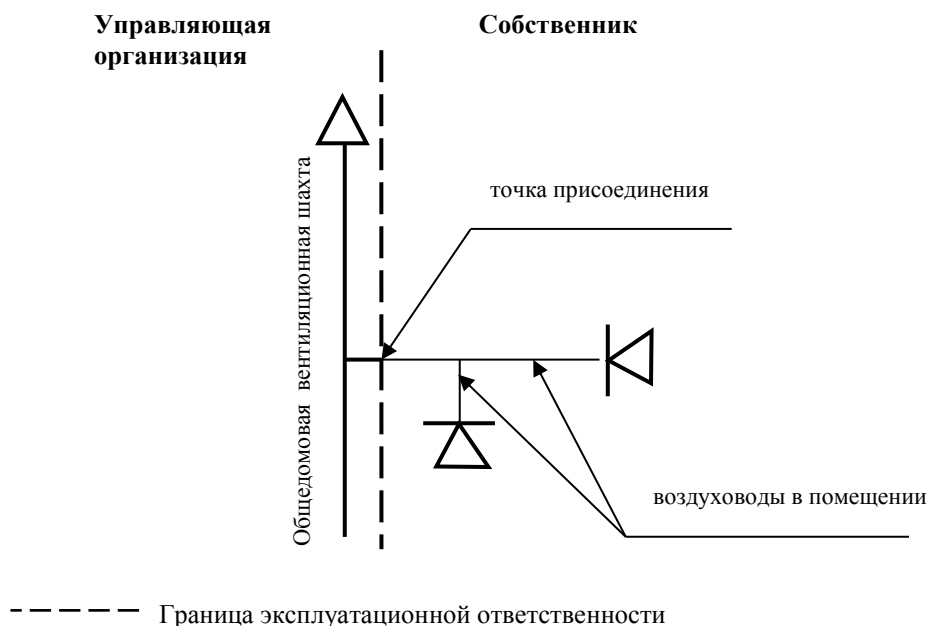


#### 5. При эксплуатации системы вентиляции.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздухопроводов, согласно нижеуказанной схеме 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность воздухопроводов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схеме 5 после пунктирной линии справа.

Схема 5

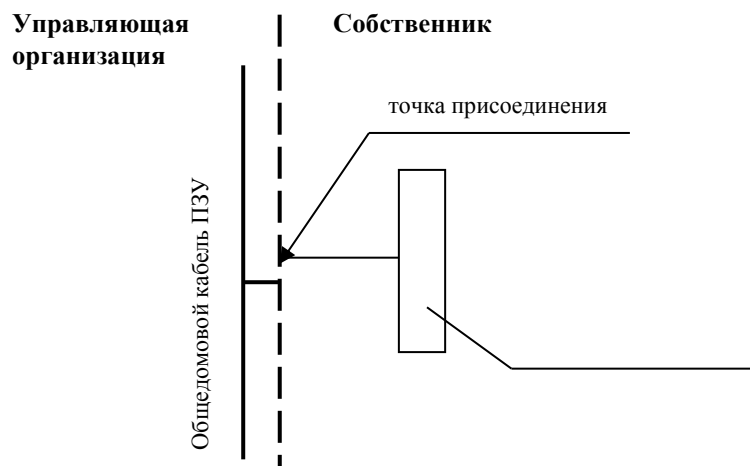


### 6. При эксплуатации системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ).

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовым системам ПЗУ до точки присоединения кабеля из помещения к ПЗУ к общедомовому кабелю, согласно нижеуказанной схеме 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в помещении, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общедомовому кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схеме 6 после пунктирной линии справа.

Схема 6



Для подключения оборудования Собственника к общедомовым системам, находящимся в зоне ответственности Управляющей организации, необходимо получение соответствующих технических условий в Управляющей организации (либо в уполномоченных ею специализированных организациях).

От Управляющей организации  
Представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Приложение № 4 к договору  
управления**

**Размер и структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества,  
дополнительные услуги**

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. за ед. изм. в месяц, в т.ч. НДС 18%	Примечание
<b>I. Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества</b>			
Управление		13,04	Плата вносится Собственником с даты подписания акта приема-передачи помещения (при первичном приобретении у застройщика в соответствии с договором долевого участия в строительстве), с момента государственной регистрации права собственности на помещение (при приобретении по договору купли-продажи и иным договорам, предусматривающим переход права собственности) либо с момента, указанного в соответствующем договоре.
Санитарное содержание			
Санитарная уборка МОП		5,76	
Мусороудаление		1,16	
Дератизация и дезинсекция		0,01	
Вывоз и размещение ТКО		3,99	
Сбор, вывоз и утилизация ртуть-содержащих отходов		0,21	
Санитарное содержание контейнерной площадки		0,34	
Техническое обслуживание			
Техническое обслуживание систем электроснабжения		2,39	
Обслуживание Автоматизированной системы контроля и учёта энергоресурсов (АСКУЭ)		0,11	
Техническое обслуживание систем холодного водоснабжения		1,86	
Техническое обслуживание систем горячего водоснабжения		1,50	
Обслуживание автоматизированной системы учета потребления холодной и горячей воды		0,14	
Техническое обслуживание систем отопления		1,61	
Техническое обслуживание систем водоотведения	1 кв. м общей площади помещения	2,09	
Аварийное обслуживание (систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения)	Собственника в месяц	0,37	
Техническое обслуживание систем вентиляции		2,28	
Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов дома		3,91	
Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов		2,42	
Техническое обслуживание систем дымоудаления		0,66	
Техническое обслуживание систем внутреннего пожарного водопровода		1,07	
Техническое обслуживание первичных средств пожаротушения		0,28	
Техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и оповещения и управления эвакуацией		1,22	
Техническое обслуживание системы контроля управления доступом		0,09	
Обслуживание домофонов		0,02	
Техническое обслуживание системы диспетчеризации		0,33	
Техническое обслуживание центрального теплового пункта		0,49	
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения домов, подземной автостоянки и территории жилого комплекса		0,65	
<b>Итого:</b>		<b>48,00</b>	
		<i>в том числе НДС 18% 7,32 руб.</i>	
<b>II. Дополнительные услуги</b>			
Обеспечение внутриобъектового режима	1 кв. м общей площади	<b>9,00</b>	См. п. I

	помещения Собственн ика в месяц		
<i>в том числе НДС 18% 1,37 руб.</i>			

**От Управляющей организации**  
**Представитель по доверенности**  
 № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
**ООО УК «ДОМС»**

**От Собственника**

\_\_\_\_\_  
 М.П.

\_\_\_\_\_

**Приложение № 5 к договору  
управления****Содержание услуги по управлению общим имуществом собственников помещений**

1. Организация эксплуатации здания (общеорганизационные мероприятия)
  - 1.1. Проведение технического и документационного обследования;
  - 1.2. Формирование регламентов обслуживания, правил и порядка проведения работ;
  - 1.3. Ведение и хранение технической документации здания;
  - 1.4. Контроль за выполнением регламентных работ;
  - 1.5. Организация подготовки к сезонной эксплуатации здания;
  - 1.6. Обеспечение работы круглосуточной диспетчерской службы.
2. Контроль за деятельностью подрядных организаций
  - 1.1. Подбор исполнителей работ, в том числе специализированных;
  - 1.2. Технический контроль за качеством и сроками выполнения работ;
  - 1.3. Приемка работ по объему и качеству.
3. Расчет, начисление и сбор платежей
  - 3.1. Расчет платы за коммунальные услуги;
  - 3.2. Формирование, изготовление и передача на оплату платежных документов за жилищно-коммунальные услуги;
  - 3.3. Прием и обработка платежей за жилищно-коммунальные услуги;
  - 3.4. Взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги (работа с должниками).
4. Взаимодействие с органами надзора и контроля
  - 4.1. Подготовка информации по запросам о состоянии здания;
  - 4.2. Внесение информации о здании в государственные и муниципальные информационные ресурсы;
  - 4.3. Подготовка необходимой отчетности.
5. Работа с населением
  - 5.1. Прием и обработка заявок (в т.ч. аварийных);
  - 5.2. Прием и обработка заявлений, подготовка ответов, консультации;
  - 5.3. Организация личного приема;
  - 5.4. Формирование актов нанесения ущерба личному имуществу вследствие аварийной ситуации.
6. Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями
  - 6.1. Сбор, обработка, передача показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;
  - 6.2. Контроль качества и объема поставляемых коммунальных ресурсов;
  - 6.3. Контроль состояния и достоверности показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
7. Управление энергоэффективностью, подготовка предложений по ее повышению.
8. Контроль использования общего имущества третьими лицами.

**От Управляющей организации**  
**Представитель по доверенности**  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
**ООО УК «ДОМС»**

**От Собственника**

---

М.П.

**Приложение № 6 к договору  
управления  
Услуги и работы по санитарному содержанию общего имущества**

Наименование Услуги	Периодичность оказания Услуги	Время оказания Услуг
<b>1. Технические и подсобные помещения, в т.ч. санузлы, лифтовые кабины, чердаки</b>		
Технические помещения		
Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, выключателей, розеток, коробов пожарных шкафов и инженерных люков на высоте до 2 м	1 раз в год	с 7.00 до 19.00
Удаление пыли с вертикальных и горизонтальных поверхностей до 2 м	1 раз в год	с 7.00 до 19.00
Сбор мусора и перемещение его к контейнеру (мусороудаление) – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	По мере необходимости	с 7.00 до 19.00
Контроль за сбором мусора и вывозом - за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Лифтовые кабины		
Мытье пола кабины лифта	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раза в месяц	с 7.00 до 19.00
Дератизация и дезинсекция	2 раза в год	с 7.00 до 19.00
<b>2. Лестничные клетки, лифтовые холлы, коридоры, входные группы (Места общего пользования)</b>		
Места общего пользования		
Мойка твердого пола 1 ого этажа	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Контроль за сбором мусора и вывозом - за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	Ежедневно	с 7.00 до 19.00
Лифтовые холлы, МОП выше 1ого этаж. Влажная ручная и машинная мойка	1 раз в неделю	с 7.00 до 19.00
Влажная протирка и удаление видимых загрязнений с внешней стороны свободной поверхности почтовых ящиков	1 раз в месяц	с 7.00 до 19.00
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, пожарных шкафов, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в год	с 7.00 до 19.00
Удаление пыли, загрязнений с горизонтальных поверхностей и отопительных приборов	1 раз в месяц	с 7.00 до 19.00
Удаление загрязнений с последующей полировкой со стеклянных и/или зеркальных поверхностей (на высоте до 2м)	1 раз в месяц	с 7.00 до 19.00
Удаление жевательной резинки с применением специальных средств	1 раз в месяц	с 7.00 до 19.00
Влажная уборка лестничных маршей и площадок	1 раз в месяц	с 7.00 до 19.00
Стены, плафоны на лестничных клетках	1 раз в год	с 7.00 до 19.00
Дератизация и дезинсекция	2 раза в год	с 7.00 до 19.00
<b>3. Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТКО (в летний период)</b>		
Контроль за сбором мусора и вывозом – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Подметание контейнерных площадок и мест установки бункеров-накопителей	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Очистка урн от мусора	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00



Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Промывка урн	1 раз в неделю	с 7.00 до 19.00
Мойка облицовочной плитки фасада зданий до 3х метров	1 раз в 4 месяца	с 7.00 до 19.00
Мойка указателей	2 раза в сезон	с 7.00 до 19.00
Дератизация и дезинсекция	2 раз в сезон	с 7.00 до 19.00
<b>4. Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТКО (в зимний период)</b>		
Контроль за сбором мусора и вывозом – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Подметание контейнерных площадок и мест установки бункеров-накопителей	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Очистка урн от мусора	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Промывка урн	1 раз в месяц	с 7.00 до 19.00
Обработка асфальтовых покрытий противогололедными средствами (5 м перед входной группой)	По мере необходимости	с 7.00 до 19.00
<b>5. Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов</b>		
Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00
Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	ПН-СБ	с 7.00 до 19.00

От Управляющей организации  
Представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 7 к договору  
управления**

**Содержание услуги по техническому обслуживанию общего имущества**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)</b>	
<b>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	1 раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</li> </ul>	1 раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> </ul>	1 раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;</li> </ul>	1 раз в год
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	1 раз в год
<b>2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</b>	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	1 раз в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;	1 раз в год
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по необходимости
<b>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:</b>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	1 раз в год

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:</b>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	1 раз в год
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:</b>	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:</b>	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания	2 раза в год

железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	1 раз в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по необходимости
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</b>	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	4 раза в год
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	4 раза в год
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	4 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:</b>	
- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежедневно
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в месяц
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:</b>	

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</b>	по необходимости
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:</b>	
- проверка состояния основания, поверхностного слоя;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</b>	
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу;	2 раза в год
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества</b>	
<b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, кондиционирования и дымоудаления:</b>	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования общедомовой системы кондиционирования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование

- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:</b>	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:</b>	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по необходимости
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год

<b>16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</b>	
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления;	по необходимости
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
<b>17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:</b>	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, радиооборудования	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля, управления и диспетчеризации (АСКУД)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализаций и системы оповещения о пожаре	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):</b>	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	раз в сутки
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>19. Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета:</b>	
- проведение поверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества</b>	

<b>20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</b>	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения.</b>	по необходимости

От Управляющей организации  
Представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО УК «ДОМС»

От Собственника

\_\_\_\_\_  
М.П.



**Приложение № 8 к договору  
управления**

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в здании**

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	<b>Фундаменты</b>			
1.1.	устранение местных деформаций	в период срока действия Договора	---	---
1.2.	восстановление поврежденных участков	в период срока действия Договора	1 год	+
1.3.	восстановление отмосток и входов в подвалы	в период срока действия Договора	1 год	+
2	<b>Стены и перегородки</b>			
2.1.	В подвалах, технических этажах, чердаках:			
2.1.1.	усиление отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
2.1.2.	смена отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
2.1.3.	заделка отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
2.2.	Внешние части здания:			
2.2.1.	усиление отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
2.2.2.	заделка и восстановление отдельных архитектурных элементов	в период срока действия Договора	1 год	+
2.2.3.	ремонт и окраска фасадов и цоколей отдельными участками	в период срока действия Договора	1 год	+
2.3.	В подъездах и иных помещениях общего пользования:			
2.3.1.	восстановление отделки отдельными участками	в период срока действия Договора	1 год	+
3	<b>Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах</b>			
3.1.	ремонт и окраска отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	1 год	+
4	<b>Балконы, козырьки, лоджии и эркеры</b>			
4.1.	восстановление отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	---	---
4.2.	замена отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	---	---
5.	<b>Перекрытия</b>			
5.1.	заделка швов и трещин	в период срока действия Договора	---	---
5.2.	укрепление и окраска	в период срока действия Договора	---	---
6	<b>Полы в помещениях общего пользования</b>			
6.1.	замена отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
6.2.	восстановление отдельных участков	в период срока действия Договора	1 год	+
7	<b>Крыши</b>			
7.1.	усиление элементов деревянной стропильной системы	в период срока действия Договора	---	---
7.2.	антисептирование и антиперирование	в период срока действия Договора	---	---
7.3.	устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий	в период срока действия Договора	---	---
7.4.	восстановление гидроизоляции, переходов	в период срока действия Договора	1 год	+

	через трубопроводы и нормативного температурно- влажностного режима	Договора		
7.5.	ремонт утепления и вентиляции	в период срока действия Договора	1 год	+
8	Водоотводящие устройства			
8.1.	замена участков водосточных труб	в период срока действия Договора	1 год	+
8.2.	восстановление участков водосточных труб	в период срока действия Договора	1 год	+
9	Окна, двери в помещениях общего пользования			
9.1.	смена отдельных элементов и заполнений	в период срока действия Договора	---	---
9.2.	восстановление отдельных элементов и заполнений	в период срока действия Договора	1 год	+
10	Лестницы			
10.1.	восстановление отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	1 год	+
10.2	замена отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	---	---
11	Системы холодного водоснабжения			
11.1.	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	---	---
11.2.	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	+
12	Системы горячего водоснабжения			
12.1.	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	---	---
12.2.	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	+
13	Канализация			
13.1.	замена отдельных элементов и частей элементов	в период срока действия Договора	---	---
13.2	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, в том числе устранение засоров	в период срока действия Договора	1 год	+
14	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка			
14.1.	ремонт электротехнических устройств	в период срока действия Договора	---	+
14.2.	замена электротехнических устройств	в период срока действия Договора	---	---
14.3	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования	в период срока действия Договора	1 год	+
15	Системы теплоснабжения			
15.1	ремонт отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	---	---
15.2	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	+
15.3	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы, в том числе ликвидация непрогревов и завоздушивания	в период срока действия Договора	1 год	+
16	Системы вентиляции, дымоудаления			
16.1	замена отдельных участков системы	в период срока действия Договора	---	---
16.2	восстановление работоспособности отдельных участков системы	в период срока действия Договора	1 год	+
17	Лифты			
17.1	обеспечение работоспособности элементов и частей элементов технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо согласованными	в период срока действия Договора	1 год	+

	государственными надзорными органами			
--	--------------------------------------	--	--	--

**Примечание:** Таблица приложения заполняется Управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей здания, размеров финансирования Собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

**От Управляющей организации**  
**Представитель по доверенности**

№ \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ООО УК «ДОМС»**

**От Собственника**

---

М.П.

**Приложение № 9 к договору  
управления****Содержание услуги по обеспечению внутриобъектового режима**

<b>Посты</b>	<b>График работы</b>	<b>Кол-во сотрудников в смену</b>
Старший смены	Круглосуточно (с 8-00 по 8-00 следующего дня)	1
Пост № 1. Оператор видеонаблюдения	Круглосуточно (с 8-00 по 8-00 следующего дня)	1
Пост № 2. Въезд/выезд с подземного гаража-стоянки	Ежедневно (с 07.00 до 23.00)	1
Пост № 3. Охранник ночной, с 23.00 до 07.00	Ежедневно (с 23.00 до 07.00)	1
Пост № 4. Вход, д. 6 корпус 1	Ежедневно (с 07.00 до 23.00)	1
Пост № 5. Вход, д. 6 корпус 2	Ежедневно (с 07.00 до 23.00)	1
Пост № 6. Вход, д. 6 корпус 3	Ежедневно (с 07.00 до 23.00)	1
Пост № 7. Вход, д. 6 корпус 4	Ежедневно (с 07.00 до 23.00)	1
Пост № 8. Вход, д. 6 корпус 5	Ежедневно (с 07.00 до 23.00)	1

**От Управляющей организации**  
**Представитель по доверенности**  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
**ООО УК «ДОМС»**

**От Собственника**

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Приложение № 10 к договору  
управления**

**Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении 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
<b>I. Холодное водоснабжение</b>		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 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 № 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 <sup>1</sup> : от 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 Мпа (6 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
у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)		размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 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 № 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
<b>II. Горячее водоснабжение</b>		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <sup>2</sup>	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 <sup>0</sup> С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 <sup>0</sup> С	за каждые 3 <sup>0</sup> С 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 № 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 <sup>0</sup> С, 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 № 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) <sup>1</sup>	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 № 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 № 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
<b>III. Водоотведение</b>		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
<b>IV. Электроснабжение</b>		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <sup>3</sup>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <sup>4</sup> ; 24 часа - при наличии 1	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную

	источника питания	услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ( <a href="#">ГОСТ 13109-97</a> и	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о	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
ГОСТ 29322-92)	техническом регулировании не допускается	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 № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
<b>V. Газоснабжение</b>		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, 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 № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ( <a href="#">ГОСТ 5542-87</a> )	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 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
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение



		допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 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 № 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
<b>VI. Отопление<sup>5</sup></b>		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <sup>6</sup>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов	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
	единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 <sup>0</sup> С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 <sup>0</sup> С до +12 <sup>0</sup> С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 <sup>0</sup> С до +10 <sup>0</sup> С	размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <sup>7</sup> : в жилых помещениях - не ниже +18 <sup>0</sup> С (в угловых комнатах - +20 <sup>0</sup> С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31 <sup>0</sup> С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 <sup>0</sup> С (в угловых комнатах - +22 <sup>0</sup> С); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 <sup>0</sup> С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 <sup>0</sup> С; 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 № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил

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 № 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 здании, 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 0,5 м и 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.

**От Управляющей организации**  
**Представитель по доверенности**  
 № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
**ООО УК «ДОМС»**

**От Собственника**