

**Договор управления многоквартирным домом**  
**по адресу: \_\_\_\_\_**

г. Кольчугино

« 01 » января 2017 года

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20 \_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания в жилищно-коммунальном хозяйстве города Кольчугино» в лице директора Яхонтова Александра Николаевича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 29.04.2015 № 98, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе и в интересах Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями: Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг, и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения по настоящему Договору.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Работы и услуги по настоящему Договору предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

1.6. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.7. Управляющая организация по требованию уполномоченного собственниками лица (председателя совета дома, членов совета дома) ежеквартально оформляет акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 3) в двух экземплярах и предоставляет уполномоченному лицу в первом месяце, следующим за отчетным периодом. Уполномоченное собственниками лицо в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

### **2. Предмет договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги по холодной воде, горячей воде, электрической энергии, потребляемым при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам

(далее – Потребители), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами ежегодных осмотров общего имущества многоквартирного дома (приложение № 4).

2.3. Перечень, условия и порядок предоставления коммунальных услуг Собственникам и Потребителям установлен в Приложении № 5 к настоящему Договору.

2.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом соответствует правилам и стандартам управления многоквартирного дома, утверждёнными Постановлениями Правительства РФ (приложение № 6).

2.5. Собственники помещения дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги, надлежащего качества, необходимые для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов их семей.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденных действующим законодательством.

3.1.3. Своевременно информировать Собственников через объявления на информационных досках в подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

3.1.4. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.6. Предоставлять информацию о ценах (тарифах) на коммунальные услуги с указанием реквизитов нормативно-правовых актов, которыми они установлены путём размещения на информационных стендах в подъездах многоквартирных домов.

3.1.7. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки,

установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.9. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу ( председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в течении первого квартала текущего года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на доске объявлений каждого подъезда дома.

3.1.10. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.11. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.12. Осуществлять раскрытие информации согласно Постановлению Правительства от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлению Правительства от 27.09.2014 № 988 "О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», а так же путем и способами определенными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года №882/пр.

3.1.13. Определять нормативную температуру воздуха в жилых помещениях в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

3.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖК, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных стендах каждого подъезда.

3.2.3. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.4. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Принимать участие и быть инициатором общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей организации или общему имуществу собственников помещений дома в связи с нарушением договорных обязательств.

3.2.7. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и коммунальными услугами.

3.2.8. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества по согласованию с Собственниками. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

#### **4. Права и обязанности Собственников**

##### **4.1. Собственники обязаны:**

4.1.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению многоквартирным домом.

4.1.2. Своевременно в установленном порядке вносить плату за предоставленные в рамках настоящего Договора жилищные и коммунальные услуги.

Управляющая организация, осуществляет расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с ресурсоснабжающими организациями, с которыми заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации.

4.1.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.1.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.1.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.1.6. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств; загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

4.1.7. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.1.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях

сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.1.9. При смене Собственника лицо, зарегистрировавшее в установленном законом порядке право собственности на жилое помещение в течении 3 (трёх) календарных дней представляет в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.1.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.1.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.1.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ними граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.13. Во исполнении Федерального закона от 11.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» обеспечить оснащение используемых помещений индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию в установленные законодательством сроки.

Возместить Управляющей организации затраты по оснащению многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, природного газа, а так же ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

4.1.14. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

## **4.2. Собственники имеют право:**

4.2.1. Своевременно и в необходимых объемах получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

4.2.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.3. Участвовать в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

4.2.4. Участвовать в приемке всех видов работ вместе с уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе подготовке дома к сезонной эксплуатации.

4.2.5. Подавать в письменном виде заявки на выполнение работ, жалобы, претензии и другие обращения на действия (бездействие) уполномоченных лиц Управляющей организации.

## **5. Размер и порядок оплаты по договору**

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию жилого помещения и предоставлению коммунальных и прочих услуг.

5.2. Плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию,

потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются ежегодно решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

5.4. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг при содержании общего имущества в многоквартирном.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.7. Собственники помещений 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.

5.8. Расчётный период для оплаты услуг по договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.9. Собственники вносят плату по настоящему договору до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании выставляемого Единого платёжного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, предоставленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

Единый платёжный документ для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг для физических лиц, и счета и акты оказания услуг для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг и (или) выполнения работ.

5.10. Собственники вносят плату за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

5.11. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

## **6. Ответственность Сторон.**

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 7.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными

обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

## **7. Срок действия и порядок расторжения настоящего Договора.**

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом и вступает в силу с «01» января 2017 года и действует до «31» декабря 2021 года.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 30 дней до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Решение Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с управляющей организацией.

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.6. Расторжение Договора не освобождает стороны от взаимных расчетов по нему

7.7. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между сторонами настоящего договора.

## **8. Прочие условия.**

8.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на информационных стендах в подъездах.

8.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным годом;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;

предоставления права подписи актов приемки выполненных работ уполномоченному представителю Собственников;

актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

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

8.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

8.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у председателя Совета дома или одного из членов совета дома, второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам председателем Совета дома или одним из членов совета дома.

8.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

8.8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома (при наличии).
2. Приложение № 2. Термины и определения.
3. Приложение № 3. Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Приложение № 4. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
5. Приложение № 5. Перечень, условия и порядок предоставления коммунальных услуг.
6. Приложение № 6. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.
7. Приложение № 7 Разграничение эксплуатационной ответственности.

## 9. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

### Собственники

Реестр собственников жилых помещений многоквартирного дома

### Управляющая организация

ООО «Управляющая компания в ЖКХ города Кольчугино»

Юрид. адрес: г. Кольчугино, ул. Ульяновская, д. 45

Факт. адрес: г. Кольчугино, ул. Зернова, д. 11

ОГРН 1103326001701

ИНН/КПП 3306014856/330601001

Тел. 2-49-60



Директор

(А.Н. Яхонтов)



Состав и техническое состояние общего имущества  
многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мансарды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
17.	Количество лестниц	
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	

19.	Уборочная площадь общих коридоров	
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Железобетонные блоки	
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные	
3.	Перегородки	-	
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонные плиты Железобетонные плиты Железобетонные плиты -	
5.	Крыша	Шиферная	
6.	Полы	Линолеум	
7.	Проемы окна двери (другое)	Створные Филенчатые -	
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Штукатурка, обои - -	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		

	ванны напольные	да	
	электроплиты	-	
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	-	
	сигнализация	-	
	мусоропровод	-	
	лифт	-	
	вентиляция	-	
	(другое)	-	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	Да	
	холодное водоснабжение	Да	
	горячее водоснабжение	Да	
	водоотведение	Да	
	газоснабжение	Да	
	отопление (от внешних котельных)	Да	
	отопление (от домовой котельной)	-	
	печи	-	
	калориферы	-	
	АГВ	-	
	(другое)	-	
11.	Крыльца	прочие	
12.	Другое	-	

Приложение №1 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом.

### Термины и определения.

**Жилое помещение:** Признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

**Многоквартирный дом:** Оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом, объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

**Нежилое помещение:** Помещение, которое не является жилым помещением и/или общедолевым имуществом собственников, которое встроено (находящееся) в многоквартирном доме или пристроено и имеет с многоквартирным домом общий фундамент и (или) крышу.

**Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме:** Части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений в данном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором

расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Собственник:** Лицо, обладающее правом собственности на помещение в многоквартирном доме, реализующее в процессе эксплуатации многоквартирного дома права владения, пользования, содержания и распоряжения этим помещением в соответствии с его назначением, и пределами его использования, а также части общего имущества квартиры, если такое помещение является комнатой в коммунальной квартире, которому так же принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома:** Непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

**Технический осмотр:** Визуальный осмотр, который проводится квалифицированными специалистами в составе организации или частным предпринимателем, с использованием приборов, инструментов и специального оборудования (при необходимости) с целью получения приближенной оценки технического состояния многоквартирного дома и (или) отдельных его частей, для определения и формирования плана работ, перечня работ (услуг), объема и периодичности их выполнения.

**Услуга аварийно-ремонтного обслуживания:** Комплекс действий и мероприятий по устранению аварий и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации, управления и содержания многоквартирного дома.

**Услуга диспетчерского обслуживания:** Обеспечение деятельности диспетчерской службы и работы диспетчера.

**Услуга содержания общего имущества многоквартирного дома:** Работы (услуги), выполнение которых, в соответствии с планом и перечнем работ (услуг), обеспечивает содержание общего имущества многоквартирного дома.

**Услуга управления многоквартирным домом:** Деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, решения вопросов пользования и содержания общего имущества, предоставление потребителям коммунальных услуг и увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений расположенных в нем.

**АКТ**  
**о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению**  
**многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества**  
**в многоквартирном доме по адресу:**

за \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

*период*

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_  
*дата подписания акта*

Мы, нижеподписавшиеся Уполномоченное лицо,

\_\_\_\_\_  
*(Ф.И.О., адрес, телефон)*

действующее на основании решения общего собрания собственников \_\_\_\_\_<sup>1</sup>  
и представители Управляющей организации в лице

1. \_\_\_\_\_  
*(Ф.И.О., должность)*

2. \_\_\_\_\_  
*(Ф.И.О., должность)*

действующие на основании \_\_\_\_\_  
в соответствии с п.1.7. Договора управления многоквартирным домом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
составили настоящий акт о том, что за период \_\_\_\_\_ Управляющей организацией  
в соответствии с отчетом об оказанных услугах и выполненных работах, составленным  
Управляющей организацией на дату \_\_\_\_\_ оказаны услуги и выполнены работы по  
управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества  
многоквартирного дома.

Замечания Уполномоченного лица, \_\_\_\_\_

Настоящий акт является основанием для определения Управляющей организацией стоимости  
оказанных услуг и выполненных работ за период, указанный в настоящем акте.

Подписи сторон:

Уполномоченное лицо  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Представитель управляющей организации  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

<sup>1</sup> Указываются реквизиты протокола собрания, на котором принято решение о выборе уполномоченного лица

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества.**

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

1.1. проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.

1.2. проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. При выявлении нарушений – разборка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

1.3. проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

1.4. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

2.1. проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

2.2. контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

2.3. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

3.1. 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;

3.2. 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;

3.3. выявление нарушения связей между отдельными конструкциями в домах;

3.4. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД:

4.1 выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

4.2. выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам;

4.3. выявление наличия характера и величины трещин, смещение плит одной относительно другой по высоте, отслоение выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на стенах в местах опирания;

4.4. проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

4.5. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

5.1. контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

5.2. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов

6.1. проверка кровли на отсутствие протечек;

6.2. выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, водоприемных воронок внутреннего водостока;

6.3. проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

6.4. проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

6.5. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

7.1. выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

7.2. выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит



с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры;

7.3. выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы;

7.4. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

8.1. выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений плотности и герметичности наружных водостоков;

8.2. выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

8.3. контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание и в подвалы;

8.4. контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

8.5. при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:

проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных проемов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный

ремонт. В остальных случаях – разработка плана мероприятий текущего ремонта.

Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния систем вентиляции многоквартирных домов:

1.1. техническое обслуживание систем вентиляции.

2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

2.1. проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках и в подвалах;

2.2. восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

2.3. контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;

2.4. промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.

3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

3.1. испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

3.2. удаление воздуха из систем отопления;

3.3. промывка центральных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния электрооборудования в многоквартирном доме:

4.1. проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования;

4.2. замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

4.3. проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

4.4. техническое обслуживание и ремонт силовых осветительных установок, электрических установок, лифтов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования

## Работы и услуги по содержанию иного имущества в многоквартирном доме.

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
  - 1.1. сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок и маршей;
  - 1.2. влажная протирка подоконников, перил, лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
  - 1.3. мытье окон;
  - 1.4. проведение дератизации дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
  
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:
  - 2.1. сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда;
  - 2.2. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
  
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
  - 3.1. подметание и уборка придомовой территории;
  - 3.2. уборка и выкашивание газонов;
  - 3.3. прочистка ливневой канализации;
  - 3.4. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
  
4. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.

## Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества.

### 1. Фундаменты.

- 1.1. восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов - по мере необходимости;
- 1.2. восстановление входов в подвалы;
- 1.3. заделка рустов, трещин и различных щелей во всех поверхностях;
- 1.4. очистка и восстановление отмостков и цоколя;

### 2. Стены и фасады.

- 2.1. заделка выбоин и трещин на поверхности фасада;
- 2.2. восстановление участков штукатурки и облицовки.

### 3. Крыши.

- 3.1. ремонт отдельных участков кровли;

3.2. ремонт участков покрытий парапета, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

3.3. ремонт и замена отдельных участков покрытий кровли;

3.4. прочистка приемных воронок водостоков;

3.5. ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения мест общего пользования.

4.1. восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений мест общего пользования;

4.2. ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, крыльца, козырьки (над входами в подъезды и подвалы).

5.1. заделка выбоин, трещин ступеней и площадок;

5.2. частичная замена и укрепление металлических перил;

5.3. ремонт отдельных элементов крылец, козырьков (над входами в подъезды и подвалы).

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

6.1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизии;

6.2. восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров;

6.3. на общедомовом оборудовании: набивка сальников, ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек. Очистка от накипи запорной арматуры;

6.4. проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

7. Система электроснабжения.

7.1. замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы;

7.2. ремонт и замена коммуникационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях ремонт и замена коммуникационной ;

7.3. аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

**Перечень, условия и порядок предоставления коммунальных услуг.**

Плата за коммунальные услуги включает в себя:

- плату за холодную воду,
- плату за горячую воду,
- плату за электрическую энергию,
- плату за тепловую энергию,
- плату за отведение сточных вод.

Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает у потребителя со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Условиями предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме являются следующие:

а) коммунальные услуги предоставляются собственникам и нанимателям, начиная с установленного жилищным законодательством Российской Федерации момента, а именно:

- с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам;
- со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам;
- со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;

б) состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома;

в) предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг;

г) предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

д) техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

**Управляющая организация обязана:**

а) предоставлять собственникам и нанимателям коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам и нанимателям;

в) осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

г) производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.;

е) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета 20-го числа текущего месяца;

ж) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета;

з) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах:

- о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

- о применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 Правил предоставления коммунальных услуг;

Кроме того, уведомлять потребителей путем размещения на официальном сайте Управляющей организации и на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирных домов, или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:

- о последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

- о последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

и) принимать сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки;

к) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников и нанимателей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения;

л) информировать собственников и нанимателей о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

м) согласовать с собственниками и нанимателями устно время доступа в занимаемое им жилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать.

#### **Управляющая организация имеет право:**

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя;

г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых собственниками и нанимателями управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета; устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящими Правилами, подачу собственникам и нанимателям коммунальных ресурсов;

е) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов собственникам и нанимателям.

#### **Собственники и наниматели обязаны:**

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу;

в) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

д) обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственников коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета;

е) допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с управляющей компанией, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать управляющую компанию в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета в заранее время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

з) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

**Собственники и наниматели имеют право:**

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

б) получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги;

в) требовать от управляющей компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

г) получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации;

д) требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

е) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

ж) требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий;

з) принимать решение об установке индивидуального прибора учета;

и) требовать от управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета;

к) при наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 20 -го числа текущего месяца.

**Собственники и наниматели не вправе:**

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

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

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

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

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые управляющей компанией у ресурсоснабжающей организации в целях оказания коммунальных услуг собственникам и нанимателям, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется, исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению не оборудованным коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, при осуществлении оплаты в течение отопительного периода определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по отоплению и тарифа на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, при осуществлении оплаты в течение отопительного периода определяется исходя из объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае наличия технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению в многоквартирном доме, который не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, определяется с учётом повышающего коэффициента, величина которого с 1 января 2017 года составит - 1,5. Этот коэффициент не применяется при наличии акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, подтверждающего отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт.

Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, сточных бытовых вод и электрической энергии, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа (цены) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды и электрической энергии, при наличии технической возможности установки таких приборов учета применяется повышающий коэффициент, величина которого с 1 января 2017 года составит 1,5. Этот коэффициент не применяется, если потребителем предоставлен акт обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды и (или) электрической энергии, подтверждающий отсутствие технической возможности установки такого прибора учета, начиная с расчетного периода, в котором составлен такой акт.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям индивидуальных приборов учета холодной и (или) горячей воды за расчетный период.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

Кроме того, если исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.



Данный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления потребителем показаний индивидуального прибора учета за расчетный период начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) в случае, если потребитель не обеспечил допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение в дату и время, указанные в извещении о проведении проверки, при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета.

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

При предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

### **Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.**

*Работы и услуги по управлению многоквартирным домом включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:*

1. Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях.
3. Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.:
  - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;
  - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;
  - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД;
  - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.
4. Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с условием размера комиссионного вознаграждения и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций.
5. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.
6. Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг.
7. Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета.
8. Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета.
9. Ввод приборов учета в эксплуатацию.
10. Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров.

11. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов.
12. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
13. Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам.
14. Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом с использованием информационных стендов в подъездах многоквартирного дома.
15. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан.
16. Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями.
17. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения.
18. Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества многоквартирного дома.
19. Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов
20. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.
21. Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий.
22. Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников.
23. Решение вопросов пользования Общим имуществом.

**Границы эксплуатационной ответственности  
по внутридомовым инженерным сетям (ВДИС).**

<b>Инженерная сеть</b>	<b>Граница внешних сетей</b>	<b>Граница сетей помещений</b>
Центральное отопление	На первой запорной арматуре после теплового узла ( запорная арматура обслуживается ОО).	До контргайки радиатора отопления помещений*.
Холодное водоснабжение	Внешняя граница системы МКД.	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС).
Горячее водоснабжение	На первой запорной арматуре после теплового узла ( запорная арматура обслуживается ОО).	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС).
Электроснабжение	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются РСО).	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета.
Водоотведение К1	Внешняя граница стены МКД.	Боковой раструб тройника на стояке.

\*- по решению общего собрания собственников МКД возможно включение всего контура системы отопления в состав имущества, подлежащего обслуживанию по договору, после выполнения работ по замене внутриквартирных приборов отопления.

Приложение № 7 согласовано сторонами договора Управления многоквартирным домом.