ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.о.Клин "____" декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ИндивиДом», ОГРН 1185007001750, ИНН 5020083780, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Князева Максима Витальевича действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____,
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица,)

_____,
(при необходимости указать всех Собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)
являющ____ Собственником(ами) _____
(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №_____, комнат(ы) в коммунальной квартире № ____)
общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на ___ этаже[2] ____этажного многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Клин, ул. Дзержинского, д. 22а на основании _____,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)
№_____ от «_____» _____ _____г, выданного _____
_____,
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № 22а по улице Дзержинского г. Клин.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

2. Предмет Договора

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

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, город Клин, улица Дзержинского, д.22А, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семей Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Объекты наружного освещения, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, являются неотъемлемой частью общедомового имущества.

2.5. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома Московская область, город Клин, улица Дзержинского, д.22А;
б) серия, тип постройки типовой;
в) год постройки 2015 г.;
г) этажность 17 этажей;

_____

д) количество квартир 112;
е) общая площадь с учетом летних помещений 10377,70 кв.м.;
ж) общая площадь жилых помещений без учета летних 7610, 70 кв.м.;
з) общая площадь нежилых помещений 888,50 кв.м.;
и) суммарная площадь жилых и нежилых помещений 7963,20 кв.м.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение № 5 к настоящему договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) отопление (теплоснабжение).

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

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

3.1.6. Требовать платы от Собственников в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.

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

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в установленные законом сроки (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003№170 № «Об утверждении Правил и норм технической эхксплуатации жилищного фонда»).

3.1.9. Вести и хранить документацию, полученную от заказчика – Собственника в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, информировать заявителей о решении, принятым по заявленным вопросам в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.11. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже,

предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, на официальном сайте управляющей организации, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, официальном сайте управляющей организации. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.14. В течение действия указанных в Приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателями или иным пользователями помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.16. По требованию Собственников выставлять не позднее 25 числа платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.18. По требованию Собственников (их нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. На основании заявок Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственников.

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственников помещения или наличия иного законного основания.

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

3.1.22. Предоставлять Собственникам или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года) предложения к общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания Собственников новой стоимости услуг и/или работ направить Собственникам дополнительное соглашение с обновленным приложением №3 к настоящему Договору для подписания.

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

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, 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 Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников 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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

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

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

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

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

об изменении объёмов 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).

3.3.6. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.4. Собственник имеет право:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложениях № 3 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере: 39,34 (тридцать девять рублей 34 копейки) в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника, и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами городского округа Клин.

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

4.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или платежным агентом на основании соответствующего договора.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в квитанции на оплату жилищно коммуниальных услуг отдельной строкой, либо в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.8. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 к настоящему Договору ненадлежащего качества и

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.10. Собственник или наниматель его имущества вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.11. Собственники 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.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 5 к настоящему Договору.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или не качественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

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

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

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

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

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

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники помещений должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

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

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

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

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации (реорганизации) Собственника – копий соответствующих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора без уведомления одной из Сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 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 Собственников должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

7.6. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

7.8. Обязательства по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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 заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме. К обязательствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

11. Адреса и реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель Собственника):

_____

Паспортные данные
(для Собственников граждан):
паспорт
серии_____№_____выдан: (когда)
_____, (кем)
_____
(код подразделения)

Управляющая организация:
Генеральный директор ООО «УК «ИндивиДом»

Юридический адрес: Московская область, город Клин, Советская площадь, дом 29/2, помещение 1
Фактический адрес: Московская область, город Клин, Советская площадь, дом 29/2, помещение 1
ИНН: 5020083780
КПП: 502001001
ОГРН: 1185007001750
Банковские реквизиты:
Расчётный счёт:40702810440000034950
БИК 044525225
Корр.счет: 30101810400000000225
в ПАО «Сбербанк»

Козлов М.В

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным
домом

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
Московская область, г. Клин, ул. Дзержинского , д.22А
(адрес многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество – 5 секции Площадь пола –527,1 кв. м. Материал пола - _____	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта, - 0 кв. м)
Межквартирные площадки	Количество - 17 шт. Площадь пола –753,1 кв. м. Материал пола -плитка	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - 0 шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - ____ кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей - 34 шт. Материал лестничных маршей - ЖБ Материал ограждения - сталь Материал балясин - сталь Площадь – 0 кв. м.	Количество лестниц, требующих ремонта, - 0 шт. в том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений - 0 шт. балясин - 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 2 шт. - иные шахты - 0 шт. вентиляционные(дымоудаления) (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, - 0 шт.
Коридоры	Количество - 2 шт. Площадь пола – 70,5 кв.м. Материал пола -плитка	Количество коридоров, требующих ремонта, - 0 шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта, - _____ кв.м.)
Технические этажи	Количество - 1 шт. Площадь пола -527,1 кв. м. Материал пола –плитка	Санитарное состояние - удв.(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество - 0 шт. Площадь пола - 0 кв. м.	Санитарное состояние - _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую

		характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество - 1 шт. Площадь пола - 407,8 кв. м.	Санитарное состояние – удв. (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. центральное отопление 2.водопровод 3. канализация 4.горячее водоснабжение 5.электроснабжение	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. 0 2. 0 3. 0 4. 0
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1. лифты 2. мусоропровод 3.вентиляция 4.эл. плиты	Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. 0 2. 0 3. 0 4. 0

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундаменты	Вид фундамента - ж/б Количество продухов - ___ шт.	Состояние - удв. (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта, - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов -1 шт. Площадь стен в подъездах 180 кв. м. Материал отделки стен штукатурка Площадь потолков 527,1 кв. м. Материал отделки потолков побелка	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 1881,3 кв. м Материал стены и перегородок ЖБ Материал отделки стен окраска/плитка/штукатурка Площадь потолков 521,7 кв. м Материал отделки потолков окраска	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м.

Наружные стены и перегородки	Материал - ____ Площадь - _____ тыс. кв. м Длина межпанельных швов – ___ м	Состояние - _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Площадь стен, требующих утепления, - ___ кв. м. Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, - _____ м
Перекрытия	Количество этажей - __17_ Материал – __ж/б__ Площадь - __8,7____ тыс. кв. м	Площадь перекрытия, требующая ремонта, - _0__ кв. м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления, - __0___ кв. м
Крыши	Количество - __1__ шт. Вид кровли - плоская (указать: плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - _мягкая_____ Площадь кровли – 521,7 кв. м Протяженность свесов - _60_ м Площадь свесов - _30____ кв. м Протяженность ограждений - ___60__ м	Характеристика состояния - ___удв._____ _(указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта, - __0___ кв. м площадь крыши, требующей текущего ремонта - _____0____ кв. м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - ___68__ шт. из них: деревянных - ____68__ шт. металлических - _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта, - ____0___ шт. Из них: деревянных - _____ шт. металлических - __0___ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - _17__ шт. из них деревянных - ___0__ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта, - ____0___ шт. из них деревянных - __0___ шт.

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Л фты и лифтовое оборудование	Количество - __2____ шт. В том числе: грузовых - ___1____ шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность _____ т Площадь кабин - _1351,4 кв. м	Количество лифтов, требующих: замены - __0___ шт. капитального ремонта - ___0_ шт. текущего ремонта - ____0__ шт.
Мусоропровод	Количество - __1____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - ____17__ шт.	Состояние ствола _____удв._____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

		Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, - ____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - __4___ шт. Материал вентиляционных каналов - __ж/б короба_____ Протяженность вентиляционных каналов - ___54___ м Количество вентиляционных коробов - ____0____ шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, - ___0__ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - __0___ шт. Материал - _____ Количество дымовых труб - __0___ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб: _____ _____ (удовлетворитель ое или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - сеть Количество водосточных труб - __0___ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - ____0__ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - ___ м Протяженность водосточных желобов - ___ м	Количество водосточных желобов, требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - __1_ шт.	Состояние _____удв._____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - достаточно	Количество светильников, требующих замены, - __0__ шт. Количество светильников, требующих ремонта, - ___0_____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - __1_ шт.	Состояние _____удв._____ ____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с	Количество - __1_ шт.	Длина магистрали, требующая замены, -

распределительным щитком	Длина магистрали - 54 м	0 м Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - 0 шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – сеть	Длина сетей, требующая замены, - ____ м
Котлы отопительные	Количество - нет шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 32 мм. 2. металл 3. 756 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 0 мм. 0 м 2. 0 мм. 0 м Протяженность труб, требующих ремонта, - 0 м указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное).
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 10 шт. вентилей - 10 шт. кранов - 560 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - 0 шт. вентилей - 0 шт. кранов - 0 шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество - 4 шт.	Состояние удв._____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Элеваторные узлы	Количество - 0 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Радиаторы	Материал и количество – 1. 17 _____ шт. 2. _____ _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. 0 _____ шт. 2. 0 _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. 112 _____ шт. 2. _____ _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 1. 0 _____ шт. 2. _____ _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - 0 шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Насосы	Количество - 4 шт. Марка насоса: 1._____ 2. _____	Состояние удв._____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 25 мм. , м. 2. металл , м. 3. 376 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 0 мм. 0 , м. 2. 0 мм. 0 , м. 3. 0 мм. 0 , м.

		Протяженность труб, требующих окраски, - ___ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. __25__ мм. ___, ____ м. 2. _металл___, ____ м. 3. ___378__, _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____, ____ м. 2. ____ мм. _____, ____ м. 3. ____ мм. _____, ____ м. Протяженность труб, требующих окраски, - ___ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - ____ шт. (квартиры)	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _4____ (жилые) 2. __8___ (нежилые) 3. _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. __эл.-2029г. 2. ___х/в-2020г. 3. __г/в и отопление-2021г.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. пожарная пожарная 2. охранная	Состояние каждого вида сигнализации _____удв_____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. __32__ мм. ___, ___ м. 2. _пластик, ____ м. 3. __378__, _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. __0__ мм. ___0___, ____ м. 2. _0___ мм. ___0___, ____ м. 3. __0__ мм. ___0___, ____ м
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. __0__ мм. ___, ___ м. 2. __0__ мм. ____, ___ м. 3. __0__ мм. _____, ___ м	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - __0__ шт. вентилей - ___0__ шт. кранов - __0__ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Калориферы	Количество – __0__	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество -___1_	Состояние_удв._____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Иное	Указать наименование	Указать состояние

оборудование	в том числе площадь застройки - 0 га; асфальт - 0 га; грунт - 0 га; газон - 0 га	_____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме

Общая площадь	земельного участка - 0 га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Зеленые насаждения	деревья - 4 шт. кустарники - 5 шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы 0 (есть/нет), если есть - перечислить _____ Ограждения 0 м Скамейки - 0 шт. Столы - 0 шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты _____
Ливневая сеть	Люки - 1 шт. Приемные колодцы - 1 шт. Ливневая канализация: Тип - 0 Материал - 0 Протяженность - 0 м	Указать состояние удв. (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).
Иные строения	1. 0 2. 0 3. 0	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты).

Управляющая организация
ООО «УК «ИндивиДом»

_____ /Князев М.В./
М.П.

Собственник

_____/_____/

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень
технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
М.О, г. о. Клин, ул. Дзержинского, д.22 А
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№№ п/п	Наименование документа		Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его

			отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка[II]		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП[II]		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договора списки прочее		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация
ООО «УК «ИндивиДом»

_____ /Князев М.В./

М.П.

Собственник

_____/_____/

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества
в Многоквартирном доме по адресу:
М.О., г .о. Клин, ул. Дзержинского, д.22А

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц)
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		735 799,68	7,70
в том числе:			
1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	по графику		
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	устранение выявленных нарушений		
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;	при выявлении нарушений -		

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восста-новлению эксплу-атационных свойств струкций		
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	при выявлении нарушений - восстановление их работоспособ-ности		
1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	по графику		
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;	при выявлении нарушений устранение причин его нарушения		
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	по графику		
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	устранение выявленных неисправностей		
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	в случае выявления повреждений и нарушений -		

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;	составление плана мероприятий по инструментально-му обследованию стен, восстанов-лению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
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;				
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.				
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	по графику			
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановитель-ных работ (при необходимости),			

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;	проведение восстановитель-ных работ.		
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;			
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;			
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).			
1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	по графику		
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановитель-ных работ (при необходимости), проведение		

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;	восстановитель-ных работ.			
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;				
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.				
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	по графику			
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановитель-ных работ (при необходимости), проведение восстановитель-ных работ			
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;				

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.				
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	по графику			
проверка кровли на отсутствие протечек;	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В осталь-ных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ			
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;				
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;				
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;				
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;				
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;				

осмотр потолков верхних этажей для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;			
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;			
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;			
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;			
проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;			
проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;			
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.			
1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	по графику		

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам		
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;			
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.			
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	по графику		
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);			
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;			
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;			

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).			
1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	по графику		
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 восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
проверка звукоизоляции и огнезащиты.			
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	по графику		
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		
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	по графику		

проверка состояния основания, поверхностного слоя.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановитель-ных работ (при необходимости), проведение восстановитель-ных работ		
1.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	по графику		
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	при выявлении нарушений в отопительный период - незамед-лительный ремонт, в остальных случаях - разработка плана восстановитель-ных работ (при необходимости), проведение вос-становительных работ		
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		1 582 477,10	16,56
в том числе:			
2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	по графику		

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстанови-тельных работ			
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	не реже 4 раз в месяц			
2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	по графику			
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ			
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;				
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;				
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;				

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;			
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;			
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;			
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.			
2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	по графику		
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановитель-ных работ (при необходимости), проведение восстановитель-ных работ		
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;			
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;			
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;			
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.			

2.4. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	по графику			
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);	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ			
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);	незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем			
контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	при выявлении нарушений - незамедлительное принятие мер по замене неисправных			
контроль состояния оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	при выявлении нарушений - незамедлительное восстановление работоспособности (ремонт, замена)			

контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	при выявлении нарушений - незамедлительное восстановление герметичности в случае их разгерметизации		
контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	при выявлении нарушений - незамедлительное восстановление работоспособности (ремонт, замена, промывка)		
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по графику		
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	незамедлительно после окончания ремонтно-строительных работ		
очистка и промывка водонапорных баков;	по графику		
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по графику		
2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	по графику		
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	по графику		
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	по графику		
удаление воздуха из системы отопления;	по графику		

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по графику		
2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	по графику		
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов;	при выявлении нарушений - незамедлительное принятие мер к восстановлению цепей заземления		
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	по графику		
техническое обслуживание силовых и осветительных установок (в том числе опор освещения и светильников на придомовой территории), 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;	при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности		
контроль состояния датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	при выявлении нарушений - незамедлительная замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации		

2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	по графику		
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	ежедневно в круглосуточном режиме		
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановитель-ных работ (при необходимости), проведение восстановитель-ных работ		
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	ежедневно в круглосуточном режиме		
2.8. 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.	при выявлении нарушений - незамедлительное восстановление работоспособности (ремонт, замена)		
2.9. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения:	ежедневно в круглосуточном режиме		
организация работы круглосуточной диспетчерской службы;	ежедневно в круглосуточном режиме		
ведение журнала заявок населения;			
организация работы дежурных аварийных служб;			

обеспечения необходимых материально-технических ресурсов для устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.			
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по графику		
3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		950 806,08	9,95
в том числе:			
3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	по графику		
влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей;	1 раз в сутки		
влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;	2 раза в неделю		
мытье лестничных площадок и маршей;	1 раз в неделю		
мытье полов кабины лифтов;	5 раз в неделю		
протирка стен и дверей кабины лифта;	1 раз в неделю		
мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов, оконных решоток, перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков на лестничных клетках, чердачных лестниц;	2 раза в год		
санитарная уборка подвалов, чердаков, технических этажей;	2 раза в год		
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	не реже 2 раз в год		

3.2. 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:	по графику			
очистка придомовой территории от наледи и льда;	по мере необходимости, но не реже 3 раз в неделю			
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда;	начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада			
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	3 раза в неделю			
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда;	3 раза в неделю			
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	ежедневно			
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	ежедневно			
3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:				
подметание и уборка придомовой территории;	ежедневно			
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно			
уборка газонов;	ежедневно			

выкашивание газонов;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц		
полив газонов и придомовой территории;	в соответствии с погодными условиями		
прочистка ливневой канализации;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;	ежедневно		
протирка указателей на фасаде дома;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сезон		
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта элементов детских и спортивных игровых площадок, парковок, зон отдыха, ограждений;	при выявлении нарушений - незамедлительное восстановление работоспособности (ремонт, замена)		
завоз песка в песочницы и чернозема в цветочные вазоны;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сезон		
ремонт покрытий дворовой территории	при выявлении повреждений - проведение восстановительных работ		
установка и содержание информационного щита на придомовой территории.	при выявлении нарушений - незамедлительное восстановление работоспособности (ремонт, замена)		
3.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	по графику		
организация мест накопления бытовых отходов в соответствии с нормативными требованиями;			

уборка мусора на контейнерных площадках;	ежедневно		
вывоз твердых бытовых отходов;	ежедневно		
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.	ежедневно		
3.5. Освещение мест общего пользования и придомовой территории	ежедневно в круглосуточном режиме		
4. Расходы на управление, коммунальные услуги на содержание общего имущества		489 143,45	5,13
	ВСЕГО	3 759 267,46	39,34

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
М.О., г.о. Клин, ул. Дзержинского, д.22 а.

№№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты					
1.1						
1.2						
1.3						
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках					
2.1.1						
2.1.2						
2.1.3						
2.2.	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы					
2.2.1						
2.2.2						
2.2.3						
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры					
2.3.1						
2.3.2						
2.3.3						
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1.						
3.2						
3.3						
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1						
4.2						
4.3						
5.	Перекрытия					
5.1						
5.2						
5.3						
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1						
6.2						
6.3						
7	Крыши					
7.1						
7.2						
7.3						
8	Водоотводящие устройства					
8.1						

8.2						
8.3						
9	Окна двери в помещениях общего пользования					
9.1						
9.2.						
9.3						
10	Лестницы					
10.1						
10.2						
10.3						
11	Печи, котлы					
11.1						
11.2						
11.3						
12	Системы холодного водоснабжения					
12.1						
12.2						
12.3						
13	Системы горячего водоснабжения					
13.1						
13.2						
13.3						
14	Канализация					
14.1						
14.2						
14.3						
15	Системы газоснабжения					
15.1						
15.2						
15.3						
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
16.1						
16.2						
16.3						
17	Системы теплоснабжения					
17.1						
17.2						
17.3						
18	Системы вентиляции, дымоудаления					
18.1						
18.2						
18.3						
19	Лифты					
19.1						
19.2						
19.3						
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети					
20.1						
20.2						
20.3						
21	Объекты внешнего благоустройства					
21.1						
21.2						
21.3						
ИТОГО:						

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

Управляющая организация **Собственник**

_____/Князев М.В./ _____/_____/

м.п.

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60оС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50оС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75оС для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5оС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3оС	а) за каждые 30С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного

		более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже + 180С (в угловых комнатах +200С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С		
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация
ООО «УК «ИндивиДом»

_____/Князев М.В./

М.П.

Собственник

_____/_____/