ПРОЕКТ

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Королев Московской обл. «____» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Домжилсервис» (ОГРН 1035003363988, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 23.04.2015 № 135, выдана ГУ МО «ГЖИ МО»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Мартиросова Геннадия Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ***Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 8*** (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Председателя совета многоквартирного дома _____, собственника жилого помещения №_____, действующего на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «____» _____ 2020 г.), с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ***Московская обл., г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 8 (протокол № 1 от «__» _____ 2020 г.)*** и является обязательным для всех собственников.
1.2. Условия настоящего договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ; Гражданским кодексом РФ; Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг); Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения»; Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»; Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Законом Московской области от 11.01.2008 № 1/2008-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время на территории Московской области» и иными законодательными и нормативными актами, регулирующими вопросы, возникающие при взаимоотношениях Сторон при соблюдении положений настоящего Договора.
1.4. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, принятым в законодательстве Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в таком доме.
2.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома и пользующимся помещениями в этом доме лицам или, в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
2.3. Местом исполнения настоящего договора является многоквартирный дом, расположенный по адресу: ***Московская обл., г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 8***.
2.4. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в ***Приложении № 1*** к настоящему Договору.
2.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность и сроки их выполнения приведены в ***Приложении № 2*** к настоящему Договору.
2.6. Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, приведены в ***Приложении № 4*** к настоящему договору.
2.7. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закреплённых за ней настоящим Договором, в границах эксплуатационной ответственности, определенных в ***Приложении № 7*** к Договору.
2.8. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

3.1. Управление осуществляется в отношении многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления в границах эксплуатационной ответственности, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
3.2. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на весь срок действия настоящего договора утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Изменение перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном в ***Приложении № 6*** к настоящему договору.
3.4. Работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.
3.5. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности – с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
3.6. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг осуществляется на основании акта, подписываемого Управляющей организацией и лицом, уполномоченным собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с Управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (Председателем совета дома).
3.7. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности могут быть исполнены членами совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.
3.8. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 10-ти 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 и подлежат оплате.
3.9. При оформлении акта выполненных работ, оказанных услуг с участием уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, при отсутствии согласия по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин уполномоченное лицо вправе изложить в акте замечания с указанием услуг, работ, имеющих недостатки, а также указать сроки исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания данного акта уполномоченным лицом.
3.10. В целях надлежащего исполнения условий настоящего договора собственники поручают Управляющей компании представлять их интересы:
- во всех учреждениях, предприятиях и организациях;
- в отношениях с отдельными собственниками в т.ч. по вопросам принудительной установки индивидуальных приборов учета, устранения последствий самовольных перепланировок и переустройств как внутри, так и снаружи жилого помещения, требующих обязательного согласования;
- в интересах и от имени собственников представительствовать в суде по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.
3.11. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество в интересах собственников помещений для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы путем заключения договоров с третьими лицами, производить начисление и сбор платы за использование общего имущества многоквартирного дома и направлять доходы от использования общего имущества многоквартирного дома на лицевой счет дома. Вознаграждение управляющей организации за услуги по оформлению, заключению, ведению, контролю за исполнением заключенных договоров пользования общим имуществом составляет 10 % от общей суммы, полученной от использования общего имущества многоквартирного дома, включая НДС.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. **Управляющая организация обязуется:**
4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников.
4.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложении № 2 к настоящему договору.
4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, согласно приложению № 4 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение мест общего пользования Многоквартирного дома (МОП); д) отопление (теплоснабжение); е) обращение с твердыми коммунальными отходами.
4.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг (радиовещания, интернета, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т. д.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на условиях, принятых общим собранием.
4.1.5. Информировать Собственников о стоимости указанных в пп. 4.1.2, 4.1.3 и 4.1.4 Договора услуг.
4.1.6. От своего имени, но за счет Собственников заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на максимально выгодных условиях для Собственников и, в целях обеспечения предоставления Собственникам вышеуказанных коммунальных услуг, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг. Перечислять Поставщикам ресурсов денежные средства, поступившие от Собственников за предоставляемые им услуги и поставленный ресурс.
4.1.7. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
Проводить или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
4.1.8. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.
4.1.9. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.
4.1.10. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесение в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых

работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.
4.1.11. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.
4.1.12. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).
4.1.13. Организовать и осуществлять прием Собственников и лиц, пользующихся их помещениями, по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.
4.1.14. Выдавать Собственнику и лицам, пользующимся его помещением, справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
4.1.15. На основании письменной заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в срок, указанный в настоящем договоре.
4.1.16. Организовать работу по сбору платы по настоящему договору. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.
По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.
4.1.17. Требовать внесения платы от Собственников в случае непоступления платы от нанимателей и/или арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки посредством предъявления в установленном законом порядке требований об оплате, претензий, исков и иных мер воздействия, включая ограничение предоставления коммунальных услуг.
4.1.18. Вести список Собственников (пользователей, арендаторов), имеющих задолженность по оплате за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества, а также платы за коммунальные и другие услуги с указанием сумм и срока задолженности, а также мер, принятых по взысканию задолженности.
4.1.19. Обеспечить возможность осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.
4.1.20. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, путем его размещения на информационных стендах многоквартирного дома и на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет, а также размещать указанный отчет в системе. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
4.1.21. За тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.
4.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством РФ. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.201 № 731.
4.1.23. Размещать сведения о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации, в течение срока действия настоящего Договора на официальном сайте в сети Интернет, определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (сайте ***www.reformagkh.ru***), в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами и настоящим Договором. Дополнительно вышеуказанные сведения могут быть также размещены на сайте управляющей организации ***www.dgservise.ru***. В соответствии с вышеназванным Стандартом информация также раскрывается путем размещения на информационных стендах (стойках) в доступном месте помещения Управляющей организации.
4.1.24. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников (нанимателей, арендаторов) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках в подъездах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
4.1.25. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органом местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее 10-ти 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.
4.1.26. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям, арендаторам) платежных документов не позднее ***5 числа месяца***, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.
4.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников устно согласовать с ними (или нанимателями, арендаторами) время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, с указанием: даты и времени проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номера телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ.
4.1.28. По требованию Собственников (нанимателей, арендаторов) производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
4.1.29. Представлять интересы Собственников (нанимателей, арендаторов) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
4.1.30. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имуще-

ства либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом, заключать договоры аренды на нежилые, подвальные и чердачные помещения, наружные стены дома (для размещения рекламных и прочих конструкций) и другие помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома. Размер вознаграждения Управляющей организации составляет 10 % от общей суммы, полученной от сдачи в аренду общего имущества многоквартирного дома.
В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.
Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.
Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.
4.1.31. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственников со страховой организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.
4.1.32. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией, определенной собственниками, соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.
4.1.33. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.33 и 3.1.34). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.
4.1.34. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников, вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713.
4.1.35. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.
4.1.36. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязуется:
1) Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.
2) Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.
3) Принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
4) Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

4.2. **Управляющая организация вправе:**
4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. Совместно с Советом многоквартирного дома определять подрядчика для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если общее собрание Собственников в многоквартирном доме не утвердило порядок согласования с Собственниками выбора подрядчика Управляющей организацией.
4.2.2. Требовать от Собственников (нанимателей, арендаторов) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
4.2.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.
4.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого общему собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. В случае, если решение о размере платы за содержание и ремонт не было принято на общем собрании, управляющая организация применяет утвержденный органом местного самоуправления размер платы для данной категории дома, уменьшенный на 5 %.
4.2.5. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов при согласовании с Советом многоквартирного дома.
4.2.6. Заключить с соответствующими организациями договор на организацию начисления и сбора платежей Собственникам за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги, уведомив о реквизитах данной организации Собственников (нанимателей, арендаторов).
4.2.7. Проводить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, предварительно согласовав с последними дату и время таких осмотров.
4.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственников по согласованию с ними и за их счет.
4.2.9. Получать в установленном порядке у Собственника информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по Договору: о документах, удостоверяющих право собственности/ пользования; о количестве проживающих; о правах на льготы, о мощности ресурсопотребляющих приборов; о показаниях приборов учёта потребления коммунальных услуг; о состоянии элементов общего имущества, находящихся в пределах помещения Собственника, и иную, предусмотренную действующим законодательством информацию.

4.2.10. Использовать персональные данные собственников (нанимателей, арендаторов):

- при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у управляющей организации заключен договор;
- при размещении информации о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой управляющей организации, так иной организации, с которой у управляющей организации заключен договор;
- при ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей.

4.2.11. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).
4.2.12. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.3. **Собственники обязуются:**
4.3.1. Соблюдать правила пользования жилым/нежилым помещением.
4.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников помещений, принятыми в соответствии с законодательством.
43.3.3. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.
4.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан или их имуществу, немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.
4.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника.
4.3.6. Соблюдать следующие требования:
а) не производить перенос инженерных сетей (переоборудование) без соответствующего разрешения и согласования времени производства работ с Управляющей организацией;
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 присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещения Собственников, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
г) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета поставки коммунальных ресурсов и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов;
д) не производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей организацией; не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
е) 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;
ж) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности; не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованиями Закона Московской области от 18 июля 2018 г. № 134/2018-ОЗ;
л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;
м) при отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.
4.3.7. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (копию решения органа местного самоуправления о согласовании работ, документа технического учета БТИ и т.д.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственниками полностью или частично на нанимателей (арендаторов) с указанием Ф.И.О. ответственных нанимателей (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (-ых) помещении (-ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений). В случае несвоевременного уведомления и выявления Управляющей организацией факта изменения количества проживающих, Управляющая организация вправе предъявить к оплате коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих, зафиксированному соответствующим актом;
- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).
4.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие собственникам помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также досто-

верности переданных Собственником Управляющей организации сведений в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.
4.3.9. В целях надлежащего исполнения Управляющей организацией принятых на себя по настоящему договору обязательств, Собственники дают согласие управляющей организации на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, а также передачу персональных данных третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе на передачу третьи лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые управляющей организацией услуги в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
4.3.10. Собственники предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, паспортные данные, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, контактные телефоны, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на неё действующим законодательством РФ и заключёнными договорами управления с Собственниками – субъектами персональных данных функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) общего имущества многоквартирного дома, включая функции по учёту, начислению, выставлению квитанции и сбору платы за жилищные, коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей), за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.
4.3.11. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
4.3.12. Поддерживать свое помещение (помещения) в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в пределах границы ответственности.
4.3.13. Не нарушать права и законные интересы соседей, а также выполнять обязательные требования по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
4.3.14. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги по Договору в полном объёме самостоятельно либо поручить производить оплату нанимателю, арендатору.
4.3.15. Собственники обязуются за свой счет вывозить строительный мусор, отходы после капитального ремонта жилых помещений.
4.3.16. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4.4. **Собственники вправе:**
4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством РФ.
4.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.
4.4.3. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.
4.4.4. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, 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.
4.4.5. 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 Собственников, оформленное в письменном виде.
4.4.6. Требовать изменения размера платы за жилое помещение в случае выполнения услуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
4.4.7. 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.
4.4.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством РФ.
4.4.9. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
4.4.10. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путём подачи письменных предложений Управляющей организации и принятии решений на Общем собрании при изменении планов работ.
4.4.11. На основании решения общего собрания собственников помещений вносить плату за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) непосредственно на счет ресурсоснабжающих организаций и регионального оператора по обращению с ТКО.
4.4.12. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5. Цена договора

5.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

5.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.3. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

5.4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере, равном размеру платы, утвержденному органом местного самоуправления на соответствующий период для МКД аналогичной степени благоустройства и уменьшенному на 5 %.

В случае изменения органом местного самоуправления цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях № 2 и 3 к настоящему Договору.

5.5. Размер платы за предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом для населения на соответствующий период. В случае изменения уполномоченным органом тарифов на коммунальные услуги соразмерно изменяется стоимость коммунальных услуг, приведенных в приложении № 4 к настоящему Договору.

5.8. 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 уполномоченного органа и доводит их до сведения Собственников путем размещения на информационных стендах в подъездах дома.

5.9. 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, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

5.10. Собственники не вправе требовать изменения размера платы за жилое помещение, 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.

5.11. При предоставлении в расчетном периоде Собственнику в жилом/нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме 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 перерасчету в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.12. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией или организацией, с которой Управляющая организация заключила соответствующий договор, не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.13. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, вносится ежемесячно, ***до 20-го числа месяца***, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5.14. Собственники (наниматели, арендаторы) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственников (нанимателей, арендаторов) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.15. Лицам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за жилое помещение и коммунальные услуги, начисляются пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе.

5.16. В случае неисполнения Собственниками обязательств по оплате оказанных услуг по настоящему договору, все поступающие платежи в первую очередь погашают задолженность, ранее образовавшуюся по сроку, независимо от периода, указанного в платежных документах.

5.17. Собственник вносит плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные и прочие услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на расчетный счет Управляющей организации либо платежного агента, с которым Управляющая организация заключила соответствующий договор.

5.18. В случае изменения банковского счета Управляющая организации вносит соответствующие изменения в платежные документы.

5.19. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

5.20. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.21. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

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

5.23. В случае выполнения работ, не предусмотренных Перечнем услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, но необходимых для обеспечения безопасных условий проживания, выявленных в процессе эксплуатации многоквартирного дома, в том числе по предписаниям надзорных и контрольных органов, такие работы (услуги) выполняются, с согласия Совета многоквартирного дома, за счёт средств, предусмотренных статьями структуры платы, не влияющих на безопасность проживания. Об указанных изменениях и выполненных работах (услугах) Собственники уведомляются путем вывешивания объявлений на информационных досках в подъездах.

Если указанное перераспределение средств ведет к ухудшению условий проживания, Собственники обязаны принять решение о соответствующем увеличении размера платы и сроках её внесения.

5.24. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

5.25. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

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

6. Информационное взаимодействие сторон

6.1. В целях обеспечения доступа Собственника к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Управляющая орга-

низация предоставляет Собственнику информацию:

- о многоквартирном доме, в том числе характеристику многоквартирного дома (включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;
- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;
- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;
- об использовании общего имущества в многоквартирном доме;
- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае, если управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта дома.
- о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;
- об исполнении Управляющей организацией настоящего договора за год;
- о порядке обработки персональных данных Собственника и лиц, пользующихся его помещением.

6.2. Управляющая организация предоставляет информацию, указанную в п. 6.1 настоящего договора, путем:

- опубликования на официальном сайте в сети Интернет;
- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации;
- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

6.3. Информация об Управляющей организации, в т .ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в ***Приложении № 5*** к Договору.

6.4. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Управляющей организации.

6.5. Управляющая организация хранит копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках), в течение пяти лет.

6.6. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Управляющей организацией по адресу электронной почты Собственника в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

6.7. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Управляющей организацией в течение десяти рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес Собственника, либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику по месту нахождения Управляющей организации либо направления информации по адресу электронной почты Собственника в случае указания такого адреса в запросе.

6.8. Принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов Собственнику хранятся Управляющей организацией на электронном и бумажном носителях не менее пяти лет.

6.9. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей компанией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц - председателя и членов совета дома. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся *в **Приложении № 5*** к настоящему Договору.

6.10. Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников в многоквартирном доме, порядок хранения протоколов общих собраний установлены действующим законодательством РФ.

7. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

7.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управление многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

7.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

7.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

7.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

7.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

7.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами за обеспечение готовности инженерных систем.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (***приложение № 7***)

8.3. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и (или) нежилых помещений, самовольного переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, Собственник

несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в порядке, установленном законодательством.

8.4. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность, предусмотренную законодательством.

8.5. Управляющая организация не несёт ответственность за:

- ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации многоквартирного дома.

- техническое состояние общего имущества, которое существовало до заключения Договора, при этом обязуется принять все необходимые меры по приведению имущества в надлежащее технически исправное состояние в соответствии с требованиями нормативно-правовых и нормативно-технических актов за счет средств на оплату и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

9. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий договора

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

- использования сведений, размещаемых в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирным домом;

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 9.2-9.5 настоящего Договора;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

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

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

- неправомерных действий Собственников (нанимателей, арендаторов).

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

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

9.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

9.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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

10. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

10.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники 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 приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

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

б) по инициативе Собственников в случае:

- отчуждения ранее находящегося в их собственности помещения, путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания и решений собственников;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора.
10.3.2. По соглашению сторон.
10.3.3. В судебном порядке.
10.3.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
10.4. 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.
10.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.
10.6. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
10.7. В случае переплаты Собственниками (нанимателями, арендаторами) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников (нанимателей, арендаторов) о сумме переплаты, получить от Собственников (арендаторов, нанимателей) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

11. Особые условия

11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.
11.2. Стороны освобождаются от ответственности при обстоятельствах непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие 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 в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
11.3. 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.
11.4. 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.
11.5. Свидетельство, выданное соответствующим компетентным органом государственной власти, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

12. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

12.1. Управляющая организация приступает к исполнению настоящего договора с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).
12.2. Настоящий договор заключен на 1 год. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором. Аналогичный порядок пролонгации действует на все последующие годы.
12.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.
12.4. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками в порядке, установленном разделом 9 настоящего договора.
12.5. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения/прекращения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
12.6. Порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, прекращением действия лицензии или ее аннулированием устанавливается Правительством Российской Федерации.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится у Председателя Совета многоквартирного дома, второй – у управляющей организации. Каждый экземпляр Договора подписывают Управляющая организация и Председатель Совета многоквартирного дома, уполномоченный собственниками на подписание настоящего Договора решением общего собрания собственников, оформленного Протоколом № 1 от _____2020 г.
13.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
13.3. Настоящий договор размещается Управляющей компанией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
13.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем **почтовой связи**.
Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.
13.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
13.7. Договор составлен на 29 страницах и содержит 7 приложений.
13.8. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:
Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме – на 2 л.
Приложение № 2. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – на 3 л.
Приложение № 3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт помещения общего имущества в многоквартирном доме – на 1 л.
Приложение № 4. Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги – на 5 л.
Приложение № 5. Информация об Управляющей компании, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета. Информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией – на 2 л.
Приложение № 6. Порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – на 1 л.
Приложение № 7. Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника – на 4 л.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Домжилсервис»
Юридический/почтовый адрес: 141075, Московская обл., г. Королёв, ул. Исаева, д. 7, пом. 3.
Адрес дополнительного офиса: 141074, Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д.30, корп.6, пом. VII
Адрес дополнительного офиса: 141002, Московская область, г. Мытищи, ул. Комарова, дом 2, корп.2, помещение IX.
ОГРН 1035003363988 ИНН 5018086618/ КПП 501801001;
р/с 40702810040170005620 в Сбербанк России г. Москва;
к/с 30101810400000000225; БИК 044525225;
Тел. 8 (495) 544-29-20; 8 (495) 544-29-21 E-mail: dgs69@mail.ru
Абонентский отдел: 8 (498) 678-61-33; 8(498) 720-54-81.
Аварийно-диспетчерская служба: 8 (498) 678-61-31; 8 (925) 044-56-89

Генеральный директор

_____/ Г. Г. Мартиросов/
М.П.

Собственники:

Председатель Совета многоквартирного дома
_____
Паспорт: серия_____ № _____
выдан «_____»_____20____г. _____
_____
Адрес: 141074, Московская обл., г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 8, кв. ____.
Сведения о праве собственности: собственность № _____ от _____
Телефон: _____ E-mail: _____

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2020 г. №_____

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 8

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	РФ, Московская обл., г. Королёв, ул. Пионерская, д. 30, корп. 8
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3. Номер технического паспорта БТИ или УНОМ (при наличии):	**088:068-9929**
4. Тип объекта капитального строительства	жилой дом
5. Назначение	жилой дом с постоянным проживанием
6. Год постройки	2013
7. Дата ввода многоквартирного дома в эксплуатацию	2013
8. Степень износа по данным государственного технического учета	0 %
9. Степень фактического износа	0 %
10. Количество этажей	17
а) этажность надземной части	17
б) этажность подземной части	0
11. Количество подъездов	8
12. Количество лифтов	Лифты: 16 шт. пассажирские (8 шт. грузоподъемностью 400 кг, 8 шт. грузоподъемностью 630 кг)
13. Наличие подвала	имеется
14. Наличие подземного паркинга	нет
15. Наличие мансарды	нет
16. Наличие мезонина	нет
17. Количество квартир	456
18. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	13
19. Строительный объем	126 139 куб. м.
20. Площадь:	
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками:	36 797,0 кв. м
б) жилых помещений (с учетом лоджий, балконов)	26984,5 кв.м.
в) нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3 663,5 кв. м.
г) помещений общего пользования (входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: коридоры, лестничные клетки и т. п.)	4113,7 кв.м.
д) площадь помещений техобслуживания в доме	4382,7 кв. м.
21. Площадь крыши	2250 кв. м.
22. Площадь крыльца подъездов	52,47 кв. м.
23. Количество лестниц	8
24. Уборочная площадь лестниц	849,8 кв. м.
25. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования	3 663,5 кв.м.
26. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	21 356 кв. м.
27. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	Нет данных

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	Сборные железобетонные блоки	Удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Стены из крупных железобетонных панелей, облицованных плиткой под кирпич	Удовлетворительное
3.	Перегородки	Гипсолитовые	Удовлетворительное
4.	Перекрытия		
	чердачные	Сборный железобетон	Удовлетворительное
	междуэтажные	Сборный железобетон	
	подвальные	Сборный железобетон	
5.	Крыша	Плоская с внутренним водостоком	Удовлетворительное
6.	Полы	В МОП бетонные.	Удовлетворительное
7.	Проемы		
	окна	Пластиковые с 2-х камерными стеклопакетами	Удовлетворительное
	двери	Входные – металлические. Тамбурные – филёнчатые деревянные, окрашенные масляной краской.	Удовлетворительное
8.	Отделка		
	внутренняя	В МОП: стены – окраска акриловая по штукатурке; потолок - штукатурка, окраска.	Удовлетворительное

	наружная	Керамическая плитка под кирпич, окрашено	Удовлетворительное
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны напольные	Есть	Удовлетворительное
	электроплиты	Есть	Удовлетворительное
	телевидение	Есть	Удовлетворительное
	сети проводного радиовещания	Есть	Удовлетворительное
	сигнализация пожарная	Автоматическая система пожарной сигнализации.	Комплексное обслуживание
	домофон	Есть	Удовлетворительное
	видеонаблюдение	Есть	Комплексное обслуживание
	мусоропровод	8 шт.	Удовлетворительное
	мусороуборочные камеры	8 шт.	Удовлетворительное
	лифты	16 шт.	Удовлетворительное
	вентиляция	Приточно-вытяжная	Удовлетворительное
	общедомовые приборы учета	Установлены на ГВС, ХВС, электроснабжение, отопление.	Удовлетворительное
	ИТП	2 шт.	Удовлетворительное
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	Центральное, скрытая проводка	Удовлетворительное
	водоотведение	Центральное, трубы ПВХ	Удовлетворительное
	холодное водоснабжение	Центральное, стальные трубы	Удовлетворительное
	газоснабжение	Нет	-
	отопление	Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Удовлетворительное
	горячее водоснабжение	Закрытая с приготовлением горячей воды на ИТП	Удовлетворительное
	система дымоудаления и пожаротушения	Установлена система дымоудаления и пожаротушения; датчики дыма, пожарные гидранты на этажах.	Комплексное обслуживание
11.	Шахты лифтов	Есть	Удовлетворительное
12.	Вентблоки	Есть	Удовлетворительное
13.	Крыльца	Площадка входа, ступени – железобетонные, облицовка плиткой. Пандусы имеются. Отмостка асфальтобетонная.	Удовлетворительное
14.	Козырьки	ж/б плиты и поликарбонат	Удовлетворительное
16.	Контейнерная площадка	Есть	Удовлетворительное
17.	Детская площадка	Есть	Удовлетворительное
18.	Спортивная площадка	Есть	Удовлетворительное
19.	Зеленые насаждения:		
	деревья	Есть	Удовлетворительное
	кусты	Есть	Обрезка
	цветники	Есть	Рассада
	газоны	Есть	Кошение
20	Другое	Класс энергоэффективности многоквартирного дома – С	

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «Домжилсервис»

_____/ Г. Г. Мартиросов /

М.П.

Собственники:

Председатель Совета многоквартирного дома

_____/ _____ /

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2020 г. №_____

Перечень
услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 8

I. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность (сроки) выполнения работ, оказания услуг
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Подметание полов в помещениях общего пользования	6 раз в неделю
2.	Протирка влажной шваброй полов в помещениях общего пользования на 1-м этаже и кабины лифта	6 раз в неделю
3.	Протирка влажной шваброй полов в помещениях общего пользования на всех этажах кроме 1-го (по графику)	1 раз в месяц и по мере необходимости
4.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов в помещениях общего пользования	2 раза в год и по мере необходимости
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	2 раза в год и по мере необходимости
6.	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год и по мере необходимости
7.	Уборка чердачного и подвального помещения	2 раза в год и по мере необходимости
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме		
8.	Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю
9.	Полив тротуаров	По мере необходимости
10.	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
11.	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
12.	Полив газонов	По мере необходимости
13.	Стрижка газона	По мере необходимости
14.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
15.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.
16.	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	7 раз в неделю
17.	Сдвижка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости.
18.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
19.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
20.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
21.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
22.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
23.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
24.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей. Утепление теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
25.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
26.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств.	Прочистка канализационного лежака по мере необходимости. Проверка исправности канализационных вытяжек по мере необходимости. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.
27.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
28.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости
29.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
30.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
31.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
32.	Проведение электротехнических замеров: сопротивления; изоляции; фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
VI. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов		
33.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	Ежедневно
34.	Устранение выявленных засоров	Незамедлительно, в день выявления
35.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	Ежемесячно

36.	При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ	Незамедлительно, в день выявления
VII. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
37.	Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы и аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома	Ежедневно круглосуточно
38.	Устранение аварии	Согласно требованиям технических регламентов
39.	Выполнение заявок населения	Согласно требованиям технических регламентов
VII. Прочие услуги		
40.	Дератизация	По мере необходимости
41.	Дезинсекция	По мере необходимости

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность (сроки) выполнения работ, оказания услуг
I. Фундаменты		
1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундамента.	По мере необходимости
II. Стены и фасады		
2.	***В подвалах, технических этажах, чердаках:*** восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).	По мере необходимости
3.	***Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы:*** герметизация стыков (межпанельных швов), заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.	По мере выявления дефектов
4.	***В подъездах и иных помещения общего пользования:*** восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.	По мере выявления дефектов
III. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей		
5.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.	По мере выявления дефектов
IV. Перекрытия		
6.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	По мере выявления дефектов
V. Полы в помещениях общего пользования		
7.	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.	По мере выявления дефектов
VI. Крыши		
8.	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	По мере необходимости, при обнаружении протечек
VII. Оконные и дверные заполнения		
9	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	По мере выявления дефектов
	VIII. Межквартирные перегородки	
10.	Усиление, смена, заделка отдельных участков.	По мере выявления дефектов
IX. Системы ГВС, ХВС, отопления, канализация		
11.	Замена запорной арматуры, изоляция трубопроводов. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).	По мере необходимости
X. Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка		
12.	Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования). Проведение мероприятий по повышению энергетической эффективности систем освещения, включая мероприятия по установке датчиков движения и замене ламп накаливания на энергоэффективные осветительные устройства в многоквартирных домах.	По мере необходимости
XI. Системы вентиляции, дымоудаления		
13.	Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	По мере необходимости
XII. Лифты		
14.	Текущий ремонт.	По мере необходимости
XIII. Специальные общедомовые технические устройства		
15.	Замена при необходимости и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	По мере необходимости
XIV. Внутренняя отделка		
16.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.	По мере необходимости, не чаще 1 раза в 5 лет
XV. Объекты внешнего благоустройства		
17.	Ремонт и восстановление площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, участков ограждения Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.	По мере выявления дефектов

III. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность (сроки) выполнения работ, оказания услуг
1	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2	Обеспечение выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома	в порядке, определяемом Управляющей организацией
3	Обеспечение организации работ, при проведении которых требуется специальный допуск	Ежемесячно согласно плану работ
4	Обеспечение поставки коммунальных услуг и услуг водоотведения потребителям в многоквартирном доме	ежемесячно
5	Обеспечение оказания прочих услуг Собственникам (нанимателям, арендаторам) указанных в договоре управления многоквартирным домом	ежемесячно
6	Обеспечение начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, предоставление Собственнику (нанимателю, арендатору) платежного документа и ведение домовой книги	ежемесячно
7	Прием граждан по вопросам управления многоквартирного дома и начисления платежей за ЖКУ, рассмотрение обращений	Согласно графика приема и по мере необходимости
8	Подготовка предложений о требующемся текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме (с указанием объемов, и стоимости предлагаемых работ)	ежегодно
9	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	По мере необходимости
10	Ведение претензионной работы с неплательщиками за ЖКУ.	ежедневно
11	Работы по обеспечению раскрытия информации о деятельности в сфере управления многоквартирным домом, соответствующе установленному Стандарту.	ежегодно

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «Домжилсервис»

_____/ Г. Г. Мартиросов /

М.П.

Собственники:

Председатель Совета многоквартирного дома

_____/ _____/

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2020 г. №_____

Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт помещения общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 8 с 01.07.2019 г.

№ П/П	Статья расхода (виды услуг)	Плата за единицу (с НДС), руб.
1	**ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ:**	**Цена на услуги** (руб. в месяц за квадратный метр, с НДС)
1.1.	**Содержание и текущий ремонт помещения**	**41,75 руб.** за квадратный метр (размер платы, утвержденный органом местного самоуправления, уменьшенный на 5 %).

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Размер платы рассчитан с учетом налога на добавленную стоимость (20%).
2. Размер платы за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в том числе начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги), содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Стоимость услуг по сбору, транспортировке и утилизации (утилизация, обезвреживание и захоронение) ТБО и КГМ в размере не включена в размер платы за содержание жилого помещения в связи с включением в состав платы за коммунальные услуги, оказываемые потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами.
4. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере, равном размеру платы, утвержденному органом местного самоуправления на соответствующий период для МКД аналогичной степени благоустройства и уменьшенному на 5 %. В случае изменения органом местного самоуправления цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «Домжилсервис»

_____/ Г. Г. Мартиросов /
М.П.

Собственники:

Председатель Совета многоквартирного дома

_____/ _____ /

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2020 г. №_____

Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Управляющей организацией, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги

1. Предоставление коммунальных услуг Собственникам 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.

2. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственникам объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3. Собственникам предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

4. Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов.

5. Учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных Собственникам, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета.

6. Собственник осуществляет снятие показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета (при наличии) и передачу в Управляющую организацию в следующем порядке и в сроки: ***не позднее 25-го числа*** текущего месяца собственник передает показания индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, снятые в период с 20-го по 25-е число текущего месяца, Управляющей организации или уполномоченному ей лицу ***по телефону: 8 (498) 678-61-33, электронной почте: dgsvoda@mail.ru***.

7. Управляющая организация не реже одного раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника, то не чаще одного раза в шесть месяцев, проводит проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют Собственники (наниматели, арендаторы).

8. При непредставлении Собственником Управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение шести месяцев подряд Управляющая организация не позднее пятнадцати дней со дня истечения указанного 6-месячного срока проводит указанную проверку и снимает показания прибора учета.

9. Указанная проверка, если для ее проведения требуется доступ в жилое/нежилое помещение Собственника, осуществляется Управляющей организацией в следующем порядке:

9.1. Управляющая организация направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска Управляющей организации для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске Управляющей организации к приборам учета.

9.2. Собственник обязан в течение семи календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, об удобных для Собственника дате (датах) и времени в течение последующих десяти календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое/нежилое помещение для проведения проверки. Если Собственник не может обеспечить допуск Управляющей организации в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных датах и времени допуска для проведения проверки.

9.3. При невыполнении Собственником указанной в пункте 9.2 обязанности Управляющая организация повторно направляет Собственнику письменное извещение, а Собственник обязан в течение семи календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, указанную в пункте 9.2 информацию.

9.4. Управляющая организация в согласованные с Собственником дату и время обязана провести проверку и составить акт проверки и передать один экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

9.5. Если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей организации либо два и более раза не допустил Управляющую организацию в занимаемое им жилое/нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к приборам учета, расположенным в жилом/нежилом помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа Собственника в допуске Управляющей организации к приборам учета (если Собственник заявил Управляющей организации о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих Управляющей организации в проведении проверки. Управляющая организация обязана передать один экземпляр акта Собственнику.

9.6. Управляющая организация обязана в течение десяти дней после получения от Собственника, в отношении которого составлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить Управляющую организацию в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать один экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта - Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

10. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и до-

веденные до сведения Собственника, - с момента выявления нарушения;

- получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

11. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае:

- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через тридцать дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через десять рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

12. Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

12.1. Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение двадцати дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения).

12.2. При непогашении Собственником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника путем вручения ему извещения под расписку.

12.3. При отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении тридцати дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения, с предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника путем вручения ему извещения под расписку.

13. **При предоставлении коммунальных услуг Управляющая организация обязуется:**

13.1. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ и Правилами предоставления коммунальных услуг.

13.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику.

13.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

13.4. Производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

13.5. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

13.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период ***с 23-го по 25-е число*** текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять Собственнику по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее трех лет.

13.7. Осуществлять не реже одного раза в шесть месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета.

13.8. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.), и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях.

13.9. Уведомлять Собственника не реже одного раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях Управляющей организации или уполномоченному ей лицу;

- применении в случае непредставления Собственником сведений о показаниях приборов учета информации для расчета исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, 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);

- последствиях недопуска Собственником Управляющей организации или уполномоченного ей лица в согласованные дату и время в занимаемое Собственником жилое/нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета;

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

13.10. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения Собственника 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, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.

13.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение трех рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

13.12. Информировать Собственников (нанимателей, арендаторов) в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

13.14. Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за десять рабочих дней до начала перерыва.

13.15. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое/нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за три рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее пяти рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

13.16. Предоставить Собственнику путем размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех потребителей, следующую информацию:

- сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством РФ, обязана размещать информацию об Управляющей организации, фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;
- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;
- информацию о праве Собственника обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством РФ, а также информацию о Правилах предоставления коммунальных услуг;
- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд;
- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг.

13.17. Предоставлять Собственнику в течение трех рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

13.18. Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

13.20. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

13.21. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

13.22. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

13.23. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам.

14. **При предоставлении коммунальных услуг Управляющая организация вправе:**

14.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

14.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще одного раза в три месяца, в занимаемое Собственником жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации (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.

14.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации.

14.4. Осуществлять не чаще одного раза в шесть месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилом/нежилом помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

14.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

14.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

14.7. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

14.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

15. Ответственность Управляющей организации в отношениях по предоставлению коммунальной услуги:

15.1. Управляющая организация несет установленную законодательством РФ ответственность за нарушение качества предоставления Собственнику коммунальных услуг (при наличии вины Управляющей организации).

15.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления Соб-

ственнику коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг, перерасчет Собственнику размера платы за такую коммунальную услугу.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника или Ресурсоснабжающей организации. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

16. **При потреблении коммунальных услуг Собственник обязуется:**

16.1. 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 организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

16.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

16.3. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ и прошедшие поверку.

16.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ей лицу не позднее даты, установленной договором.

16.4. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета.

16.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое/нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

16.6. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое/нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

16.7. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

16.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

16.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

17. **При потреблении коммунальных услуг Собственник вправе:**

17.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

17.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

17.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

17.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ и условиями договора управления многоквартирным домом.

17.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, 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 Собственника в занимаемом жилом помещении.

17.6. Требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

17.7. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое/нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником 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, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг.

17.9. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

17.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

18. **Ответственность Собственника в отношениях по потреблению коммунальной услуги:**

18.1. Собственник несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

18.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы за коммунальные услуги Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

18.3. Вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, подлежит возмещению Собственником по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

19. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

20. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

22. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом для населения на соответствующий период. В случае изменения уполномоченным органом тарифов на коммунальные услуги соразмерно изменяется стоимость коммунальных услуг.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ С 01.07.2019 г.
(Постановление Администрации города Королева МО от 21 июня 2019 № 646-ПА)

№ П/П	Статья расхода (виды услуг)	Единица измерения	Тарифы (руб.)
1.	**Холодное водоснабжение**	**1 куб.м.**	**22,90 руб.**
2.	**Горячее водоснабжение** **- компонент на холодную воду** **-подогрев ГВС**	 **1 куб.м.** **1 Гкал**	 **22,90 руб.** **2126,40 руб.**
3.	**Водоотведение**	**1 куб.м.**	**28,21 руб.**
4.	**Отопление**	**1 Гкал**	**2126,40 руб.**
5.	**Плата за обращение с твердыми коммунальными отходами**	**1 куб.м.**	**866,10 руб.**
6.	**Электроснабжение**	**1 кВт·ч**	**3,89 руб.**

Примечание:
1. Тарифы на тепловую энергию (мощность), поставляемую потребителям, установлены распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2018 № 369-Р.
2. Тарифы на холодную воду и водоотведение установлены распоряжениями Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2018 № 370-Р, от 19.12.2018 № 373-Р.
3. Тарифы на горячую воду (двухкомпонентные) установлены распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2018 № 374-Р.
4. Тарифы ОАО «Теплосеть», ОАО «Водоканал», ПАО «РКК «Энергия», АО «Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» указаны с учетом НДС, тарифы Федерального государственного казенного образовательного учреждения высшего образования «Академия управления Министерства внутренних дел Российской Федерации» НДС не облагаются.
5. Тарифы на услуги региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами установлены Постановлением Правительства Московской области от 02.10.2018 г. № 690/34.
6. Тарифы на электроэнергию для населения в Московской области установлены Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2018 № 375-Р «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей Московской области на 2019 год».
7. Плата за отопление взимается в период отопительного сезона (1 октября-30 апреля).

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «Домжилсервис»

_____/ Г. Г. Мартиросов /
М.П.

Собственники:

Председатель Совета многоквартирного дома

_____/_____ /

Приложение № 5
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 2020 г. № _____

Информация об Управляющей компании, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

I. Информация об Управляющей компании:

1. Управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью «Домжилсервис» (ООО «Домжилсервис»)

2. Почтовый адрес: 141075, МО, г. Королев, ул. Исаева, д. 7, пом. III.

3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей компании: 141075, МО, г. Королев, ул. Исаева, д. 7, пом. III

Адрес дополнительного офиса: 141074, МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп. 6, пом. VII.

Адрес дополнительного офиса: 141002, МО, г. Мытищи, ул. Комарова, д. 2, корп. 2, пом. IX.

4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая компания осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: **www.dgservise.ru**

5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая компания раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: **www.reformagkh.ru**

6. Адрес электронной почты: **dgservise@mail.ru**

7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей компании и телефоны:

Наименование подразделения, должностные лица	Функции	Режим работы	Телефон
Генеральный директор	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Прием потребителей проводится каждый 3-й четверг месяца в Дополнительном офисе ООО «Домжилсервис»: 141074, МО, г. Королев, ул. Пионерская, 30, корп. 6, пом. 7 с 15:00 до 18:00.	8 (498) 678-61-33
Заместитель генерального директора по производственным вопросам	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Понедельник - четверг: 09.00-18.00. Пятница: 09.00 -16.45 Обед: 13.00 - 13.45	8 (498) 678-61-33
Финансово-экономическая служба	Информация о тарифах и расчетах за жилищно-коммунальные услуги	Понедельник-четверг: 09.00 - 18.00. Пятница: 09.00 - 16.45 Обед: 13.00 - 13.45 Суббота: 09.00 15.00.	8 (495) 544-29-20; 8 (498) 678-61-33; 8(498) 720-54-81.
Юридический отдел	Консультации по правовым вопросам, по вопросам погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги	Понедельник - четверг: 09.00 - 18.00 Пятница: 09.00 - 16.45 Обед: 13.00-13.45	8 (495) 544-29-20
Аварийно-диспетчерская служба (АДС)	Регистрация и выполнение заявок собственников об устранении неисправностей и аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем МКД.	В рабочие дни: с 18:00 до 9:00; В выходные, праздничные дни: круглосуточно.	8 (498) 678-61-31; 8 (925) 044-56-89

II. Информация о Представителях Управляющей компании

Специализированные организации, которые для целей выполнения закрепленных за ними функций вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями, и по условиям заключенных договоров с Управляющей компанией являются ее Представителями, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей компании с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных.

Представитель Управляющей компании	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по эксплуатации, обслуживанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем, услуг Аварийно-диспетчерской службы	**ООО «Эксплуатационная служба - Энергия»** Исполнительный директор: **Котков Андрей Алексеевич** Адрес приема потребителей: 141074, МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, корп.6, пом. VII Тел: 8 (498) 678-61-31	-проведение профилактических осмотров, наладка инженерного оборудования, -подготовка инженерных сетей к эксплуатации в осенне-зимний период; - выполнение планово-предупредительных работ; - диспетчерское и аварийно-диспетчерское обслуживание, работы аварийного характера
Представитель по расчетам с потребителями	**Управление ЕИРЦ «Королев»** Адрес приема потребителей: МО, г. Королев, ул. Коминтерна, д. 12 Телефоны: 8-495-662-49-23 (многоканальный)	- расчет и начисление платы по Договору, - подготовка и доставка потребителям платежных документов, - прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи
Представитель по техническому обслуживанию и текущему ремонту лифтов	**ООО «Королёв-Лифт»** Директор: Шубин Виктор Александрович Адрес приема потребителей: МО, г. Королев ул. Сакко и Ванцетти д. 9. Тел: 8 (495) 511-63-72, АДС - 8 (495) 511-49-59	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового оборудования.
Единая диспетчерская служба по приему заявок	**АО «ЕДИНАЯ ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА» г. Королёв Московской области**	Прием и обработка обращений населения по жилищно-коммунальным вопросам и передача их в со-

потребителей (ЕДС)	Генеральный директор: Селезнева Светлана Кимовна Адрес: 141070, МО, г. Королёв, ул. Ленина, д. 1А Тел.: 8 (499) 929-99-99, 8 (495) 512-00-11.	ответствующие обслуживающие компании для исполнения.

III. Информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Территориальный отдел № 5 Главного управления Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» - МО, г. Королев, ул. Кирова, д. 1; Тел.:8 (495) 511-00-97; 8 (926) 304-45-32.

Территориальный орган Роспотребнадзора – МО, г. Королев, Королев, ул. Богомолова, 10; Тел.: 8 (495) 516-81-79

Администрация г.о. Королев Московской области - МО, г. Королёв, ул. Октябрьская, д. 1; тел.: 8 (495) 516-09-03.

Прокуратура города Королева – 141070, МО, г. Королев, ул. Терешковой, 8/28; тел.: 8 (495) 516-87-59

IV. Информация о ресурсоснабжающих организациях

Наименование организации	Функции	Адрес приема потребителей
АО «Водоканал» г. Королев	Холодное водоснабжение и водоотведение	141080, МО, г. Королев, ул. Калининградская, 8 Секретарь: (495) 511-27-00 (тел./факс) Абонентский отдел (по нежилым помещениям): (495) 511-71-93 Аварийно-диспетчерская служба: 8(495) 519-23-92
АО «Теплосеть» г. Королев	Горячее водоснабжение, теплоснабжение	141080, МО, г. Королев, ул. Калининградская, 8 Секретарь: 8 (495) 511-27-00 Абонентский отдел (по нежилым помещениям): 8 (495) 511-71-93 Аварийно-диспетчерская служба: 8 (495) 511-21-65
АО «Мосэнергосбыт»	Энергоснабжение	141071, МО, г. Королёв, ул. Грабина, 18, пом. 1. Тел. 8 (499) 550-9-550

V. Информация об организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета

Вид прибора учета	Наименование организации	Адрес	Телефон
Поквартирный счетчик расхода воды	ООО «Эксплутационная служба-Энергия» Исполнительный директор: Котков Андрей Алексеевич	141074, МО, г. Королев, ул. Пионерская, 30, корп.6, пом.7	8 (498) 678-61-31
Поквартирный счетчик учета электроэнергии	АО «Мосэнергосбыт»	141071, МО, Королёв, ул. Грабина, д. 18, пом. 1	8 (499) 550-9-550

Информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией

N п/п	Должность, Ф. И. О.	Контактный телефон	Срок полномочий
1	Председатель Совета многоквартирного дома		Срок действия полномочий лиц равен сроку действия договора, за исключением случаев принятия в период действия договора общим собранием собственников решения о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего, а также случаев объективной невозможности исполнения уполномоченным лицом своих обязанностей.
2	Член Совета дома		
3	Член Совета дома		
4	Член Совета дома		
5	Член Совета дома		
6	Член Совета дома		
7	Член Совета дома		

В случае отсутствия любого из указанных уполномоченных лиц, его болезни, при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению им своих обязанностей, уполномоченным лицом выступает любой из собственников многоквартирного дома.

Изменение информации об уполномоченных лицах, их контактных телефонах, адресах и сроках действия их полномочий доводятся до сведения Управляющей организации председателем совета многоквартирного дома письменным уведомлением с приложением копий подтверждающих документов (например, копии протокола общего собрания собственников, на котором принято решение о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего).

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «Домжилсервис»

_____/ Г. Г. Мартиросов /

М.П.

Собственники:

Председатель Совета многоквартирного дома

_____/_____/

Приложение № 6
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2020 г. №_____

Порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Под изменением Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Перечень работ и услуг) в период действия Договора управления понимается изменение состава, видов, объемов, стоимости, периодичности и (или) графиков (сроков) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»., не допускается.

3. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2) вносятся в следующем порядке:

а) путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, принятого на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ;

б) без заключения дополнительного соглашения Управляющей организацией, если исполнение указанных в Приложении № 2 обязательств становится невозможным с учетом состояния или изменения состава общего имущества многоквартирного дома и (или) степени его благоустройства с уведомлением Собственников об изменениях. Вносимые в Приложение № 2 изменения в состав услуг и работ должны быть соразмерны плате за содержание и ремонт.

5. Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях:

- при включении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ, услуг (далее - дополнительные работы, услуги);
- при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);
- при изменении периодичности выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг на более частую по сравнению с периодичностью, установленной в Перечне работ и услуг;
- при изменении периодичности выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) на более частую или более редкую по сравнению с периодичностью, установленной в Перечне работ и услуг;
- при изменении сроков (графиков) выполнения работ и оказания услуг по сравнению со сроками (графиками), установленными в Перечне работ и услуг, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

6. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации допускается в следующих случаях:

- при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Перечне работ и услуг срок с надлежащим качеством);
- при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ;
- при включении в Перечень работ и услуг минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников;
- в иных случаях, при обосновании Управляющей организацией целесообразности таких изменений.

7. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного обследования технического состояния многоквартирного дома), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом Договора управления.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора управления многоквартирным домом непредвиденными неотложными работами.

К непредвиденным неотложным работам относятся также работы, обусловленные необходимостью их выполнения в связи с изменением жилищного законодательства, а также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта РФ, содержащим обязательные для исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме указания о выполнении неотложных работ.

8. Выполнение Управляющей организацией непредвиденных работ в порядке, установленном в настоящем пункте, не приводит к изменению Перечня работ, услуг и осуществляется при следующих условиях:

- Непредвиденные работы выполняются за счет средств расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого Управляющей организацией ежегодно в размере, определяемом по предложению собственников помещений в многоквартирном доме.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика или сроков выполнения работ, оказания услуг, указанных в Перечне работ и услуг.

9. Выполнение непредвиденных работ, услуг, не относящихся к неотложным и не финансируемых за счет резерва на выполнение непредвиденных работ, допускается путем изменения Перечня работ, услуг.

10. Изменения Перечня работ и услуг в случаях, указанных в пунктах 5, 6, 9 настоящего Порядка, связанные с исключением или включением в Перечень работ и услуг, не относящихся к минимально необходимым, и приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг в соответствующем году действия Договора управления, утверждаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

11. Информация об изменении Перечня работ и услуг и о выполнении непредвиденных работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей путем размещения объявлений на информационных досках в подъездах многоквартирного дома, а также опубликования на сайте управляющей организации.

Управляющая организация:	**Собственники:**
Генеральный директор ООО «Домжилсервис»	Председатель Совета многоквартирного дома
_____/ Г. Г. Мартиросов /	_____/_____/
М.П.	

Приложение № 7
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2020 г. №_____

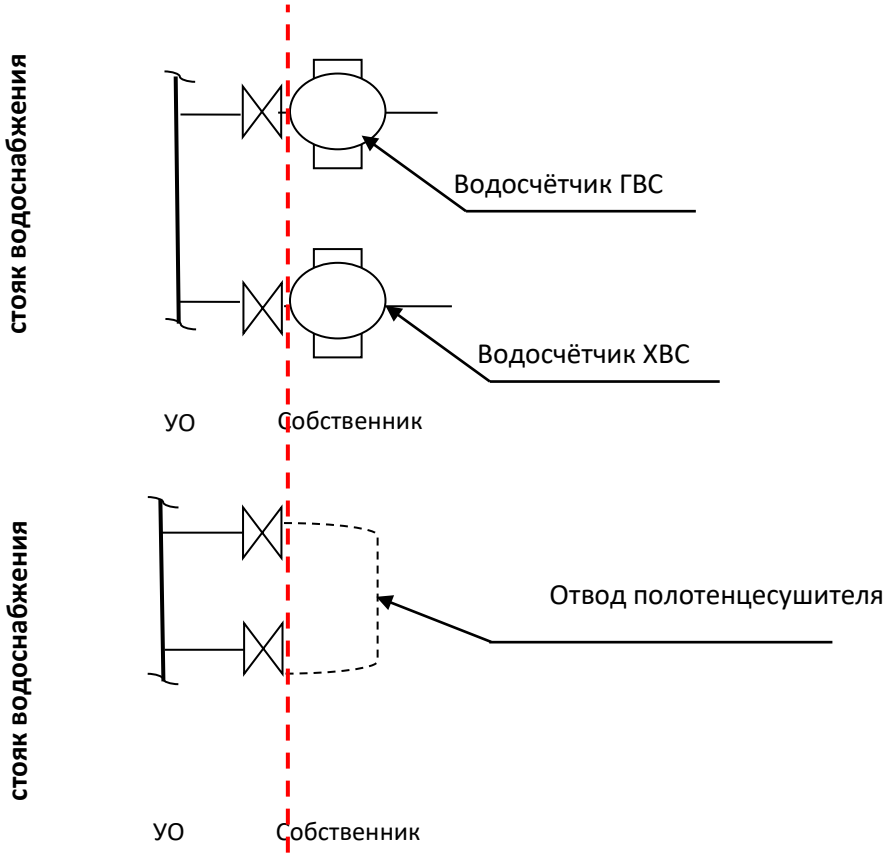
Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

1. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений является первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков холодного и горячего водоснабжения.

Граница разграничения выделена на схеме № 1 жирной пунктирной линией.

Стояк водоснабжения включая первую запорную арматуру обслуживает Управляющая организация. Всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения, от границы эксплуатационной ответственности.

Схема № 1

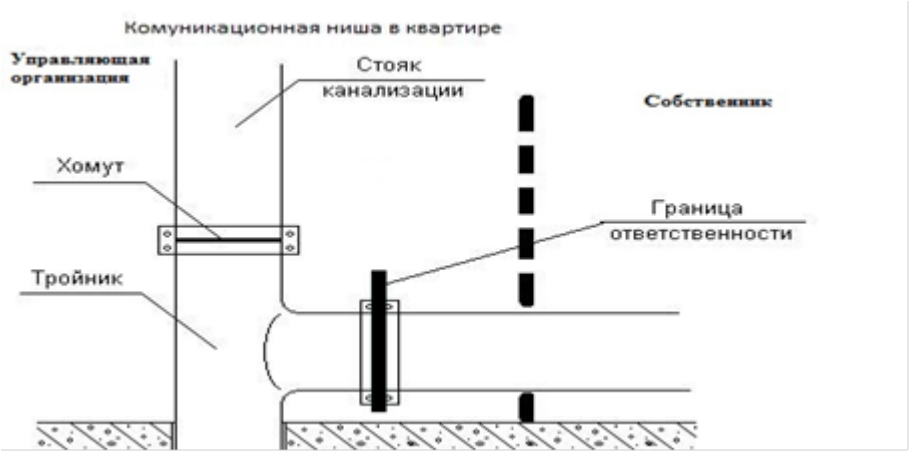


Граница раздела обслуживания по ХВС и ГВС между Управляющей организацией и Собственником помещений

3. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией Собственником помещений является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и/или нежилого помещения. Управляющая организация обслуживает систему канализации до первого стыка соединения на ввод в помещение. Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации помещения возлагается на Собственника. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием внутри помещения Собственника.

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной линией.

Схема № 2



Граница раздела обслуживания по канализации между Управляющей организацией и Собственником помещений

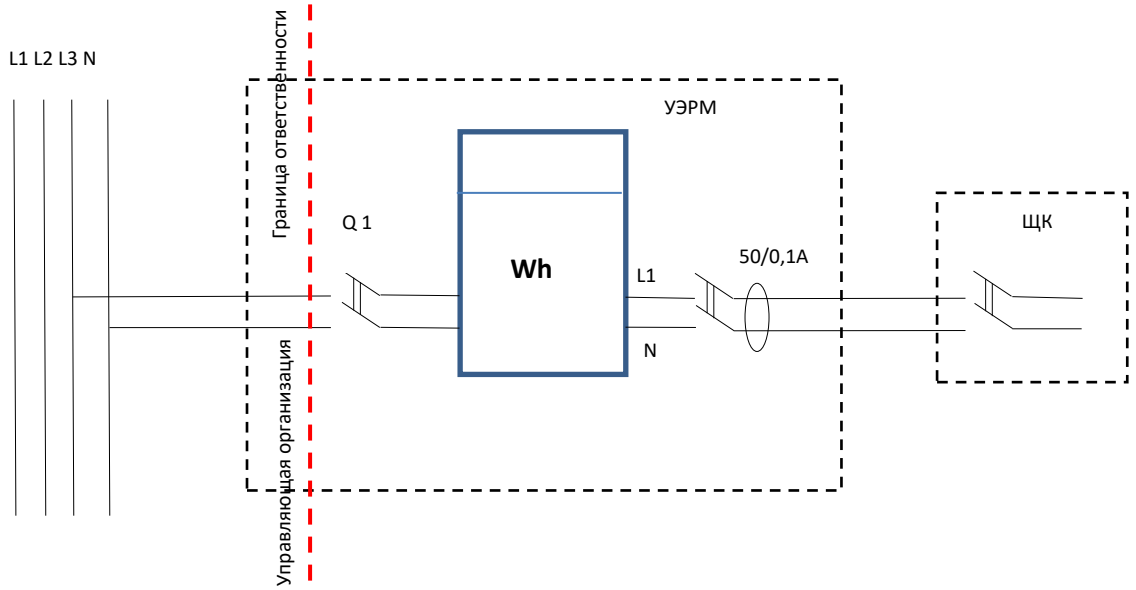
3. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению помещения являются наконечники питающего кабеля на вводном выключателе в этажном щите УЭРМ.

Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.

Вводной выключатель-разъединитель, счетчик электрической энергии и устройство защитного отключения, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри помещения, обслуживает Собственник помещений.

Стояковую разводку, шкаф УЭРМ и питающий кабель до вводного квартирного выключателя-разъединителя в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.

Схема № 3



Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Собственнику разрешена электрическая мощность: Рр = 10 кВт, при напряжении 220/380В;

В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и использующегося непосредственно для электроснабжения квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО) ремонтно-восстановительные работы, включая приобретение вышеперечисленного оборудования, проводятся Управляющей организацией за счёт денежных средств Собственника помещения.

4. Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в УЭРМ (этажном щитке).

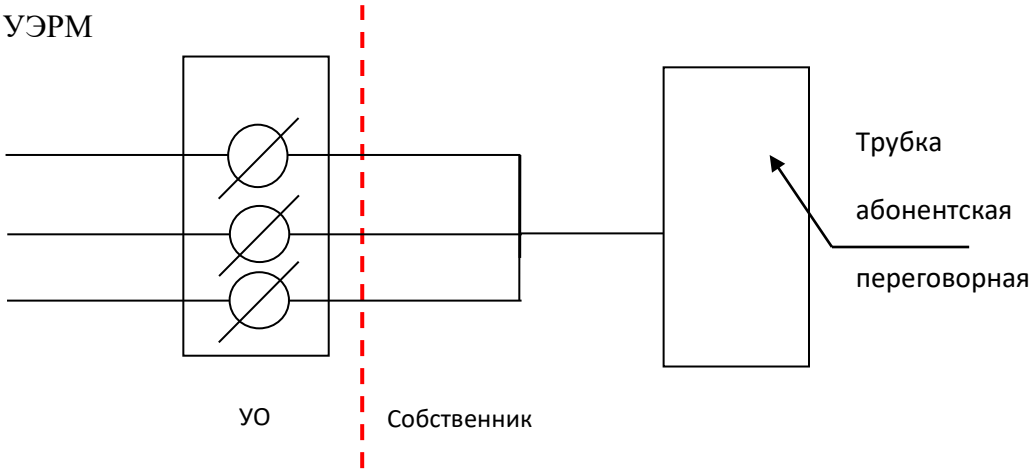
Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона в самом помещении, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРМ, обслуживается Собственником помещения

Кабельная линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

Клеммник в УЭРМ

Схема № 4



Граница раздела обслуживания по переговорному устройству домофона
между Управляющей организацией и Собственником помещений

5. Ответственность по системе теплоснабжения между Управляющей организацией и Собственником помещения

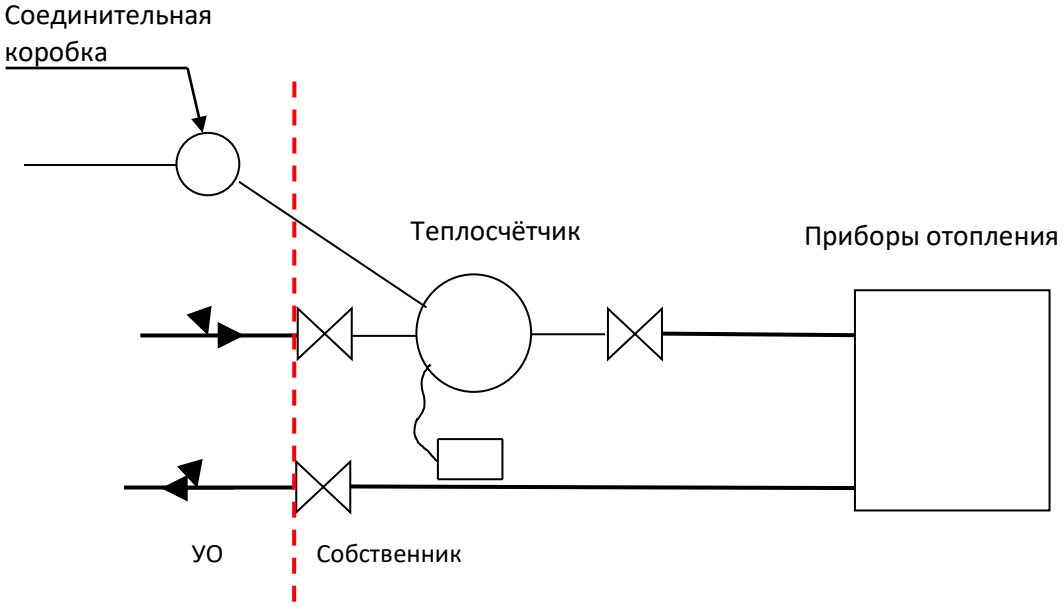
Границей ответственности по системе теплоснабжения и системе автоматизированного теплоучёта между Управляющей организацией и Собственником является точка первого резьбового соединения на подающем и обратном трубопроводах от стояков системы отопления дома к радиаторам отопления квартиры.

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Стояки системы отопления, соединительные коробки в шкафах и кабельные линии от них до щита УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

Первый расположенный от стояка кран на подающем и обратном трубопроводе, а также трубопроводную разводку системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления, отопительное оборудование и Теплосчётчик отопления, установленный в шкафу теплового ввода помещения, а также провода от теплосчётчика до соединительной коробки, обслуживаются Собственником помещения.

Схема № 5



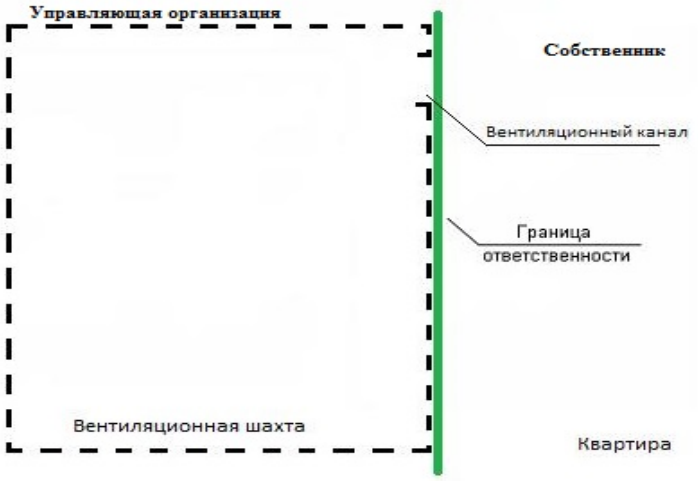
Граница раздела обслуживания по системе теплоснабжения между Управляющей организацией и Собственником помещений

5. Границей эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов.

Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и / или нежилое помещение вытяжных вентиляционных коробов. Собственник обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и / или нежилое помещение.

Граница разграничения выделена на схеме № 6 жирной линией.

Схема № 6



Граница раздела обслуживания по системе вентиляции между Управляющей организацией и Собственником помещений

7. Внешняя граница сетей

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация:

Генеральный директор ООО «Домжилсервис»

_____/ Г. Г. Мартиросов /

М.П.

Собственники:

Председатель Совета многоквартирного дома

_____/_____/