

Договор № _____
управления многоквартирным домом по адресу:
гор. Москва, Каширский проезд, д. 25, корп. 2

гор. Москва

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ», в лице директора Коровина Романа Владимировича, действующего на основании Устава (далее - Управляющая организация), с одной стороны, и

(полностью ФИО (последнее - при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина)

(далее - Собственник) действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Сторонами, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

I. Предмет Договора

1.1. Предметом договора является выполнение одной стороной (Управляющей организацией) по заданию другой стороны (Собственников помещений) в течение срока действия Договора за плату услуг по управлению многоквартирным домом по адресу гор. Москва, Каширский проезд, д. 25, корп. 2 (далее – Многоквартирный дом), услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также предоставления управляющей организацией коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в многоквартирном доме лицам, осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Состав общего имущества собственников в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, приведён в Приложении 1 к настоящему договору (далее - Общее имущество).

1.3. Целью управления многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем граждан, поддержание надлежащего состояния Общего имущества в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме,

коммунальными услугами в соответствии с уровнем благоустройства Многоквартирного дома.

1.4. Иными целями управления многоквартирным домом дополнительно к целям, указанным в пункте 3 настоящего Договора, являются повышение комфортности проживания граждан в жилых помещениях и значительное снижение расходов собственников помещений на оплату коммунальных услуг (ресурсов), в том числе на общедомовые нужды.

II. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и на условиях, указанных в этом решении.

В случае несоответствия условий подписанного Договора условиям, которые определены в вышеуказанном решении общего собрания Собственников помещений, такие условия являются ничтожными, а действуют условия, указанные в решении общего собрания Собственников.

2.2. Согласно части 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации. Понятия, используемые в Договоре, употребляются в значениях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными актами жилищного законодательства.

2.4. В случае несоответствия условий Договора императивным нормам законодательства Российской Федерации,¹ в соответствии с пунктом 4 статьи 421 и пунктом 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации положения Договора, противоречащие таким нормам, не применяются за исключением случая, указанного в пункте 2.5 настоящего Договора.

2.5. В случае несоответствия условий Договора нормам законодательства Российской Федерации, содержащимся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъекта Российской Федерации, нормативных правовых актах

¹ Согласно п. 1 ст. 422, п. 6 ст. 3 ГК РФ императивные нормы - обязательные для сторон правила, установленные федеральными законами, указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ.

органов местного самоуправления, но соответствия нормам Жилищного кодекса Российской Федерации - в соответствии с частью 8 статьи 5 и статьей 8 Жилищного кодекса Российской Федерации Стороны руководствуются условиями Договора, которые соответствуют нормам Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.6. Если после заключения Договора принят федеральный закон, устанавливающий обязательные для Сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, в соответствии с пунктом 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации условия заключенного Договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в федеральном законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

**III. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
Порядок изменения перечня услуг и работ**

3.1. Управляющая организация по настоящему Договору оказывает все услуги по управлению многоквартирным домом, оказание которых является ее обязанностью в соответствии с требованиями, определенными законодательством Российской Федерации, а также иные (дополнительные) услуги.

3.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему Договору и включает в себя:

3.2.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, обеспечивающих надлежащее содержание Общего имущества в соответствии с требованиями законодательства, а также иных услуг необходимых для достижения целей управления многоквартирным домом (постоянно выполняемые в течение срока действия Договора).

3.2.2. Внеплановые работы выполняются Управляющей организацией в соответствии с требованиями законодательства, а также решением Собственников, в случае выявления нарушений и неисправностей элементов конструкций и инженерных систем Многоквартирного дома, входящих в состав Общего имущества.

3.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества,

указанный в Приложении 2 к настоящему Договору, не подлежит сокращению в течение срока действия Договора.

3.4. Каждая из Сторон вправе направить другой Стороне предложение о внесении изменений (дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества.

3.5. Управляющая организация направляет предложение о внесении изменений (дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества Собственникам путем размещения информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома или на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.6. Собственники помещений направляют предложение о внесении изменений (дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества Управляющей организации.

3.7. Управляющая организация обобщает предложения Собственников помещений, готовит обоснование необходимости (целесообразности) внесения изменений (дополнений) в перечень услуг по управлению Многоквартирным домом и (или) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, включая акт (акты) осмотра и (или) обследования технического состояния Общего имущества многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций, расчет и обоснование финансовых затрат (смету расходов) для оказания дополнительных услуг и (или) выполнения дополнительных работ, включенных в предложение о предлагаемых изменениях.

3.8. Управляющая организация и Собственники проводят переговоры для согласования предложения по внесению изменений (дополнений) в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества и размеру необходимых затрат для оказания дополнительных услуг и (или) выполнения дополнительных работ, включенных в предложение о предлагаемых изменениях. При достижении соглашения Собственники и (или) Управляющая организация выносят на общее собрание Собственников помещений предложение об

изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества и соответствующем изменении размера платы Собственников помещений по настоящему Договору.

3.9. Решение общего собрания Собственников помещений об изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества и соответствующем изменении размера платы Собственников, согласованное с Управляющей организацией, является основанием для изменения условий настоящего Договора и применяется с даты его принятия.

3.10. В случае если общим собранием Собственников помещений не принято решение об изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества и соответствующем изменении размера платы Собственников помещений по Договору или принято решение об изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества, но не принято решение о соответствующем изменении размера платы Собственников помещений по Договору, Договор продолжает действовать без изменений.

IV. Предоставление коммунальных услуг

4.1. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений и другим пользователям помещений в Многоквартирном доме, следующие коммунальные услуги:

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

4.2. Качество, режим и порядок предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг, указанных в пункте 4.1 настоящего Договора, должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг).

4.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, связанные с предоставлением коммунальных услуг, определены Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4. Услуги Управляющей организации, связанные с организацией предоставления коммунальных услуг оплачиваются в составе платы за управление Многоквартирным домом.

V. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения и изменения платы

5.1. Цена Договора включает в себя стоимость:

- 1) услуг по управлению Многоквартирным домом;
- 2) услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме;
- 3) работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- 4) внеплановых работ (в случае их выполнения);
- 5) коммунальных услуг, указанных в пункте 4.1 Договора.

5.2. Стоимость услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме за календарный год, месяц и в расчете на 1 кв. м площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме (за исключением помещений, входящих в состав общего имущества) приведена в Приложении 2 к настоящему Договору.

5.3. Размер ежемесячной платы каждого из Собственников помещений за услуги по управлению Многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме определяется исходя из стоимости услуг и работ, указанной в Приложении 2 к настоящему Договору, и общей площади принадлежащего Собственнику помещения (помещений) в Многоквартирном доме.

5.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (частью 9.2 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с порядком, установленным законодательством (части 1 и 2 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации).

5.6. Цена услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию Общего имущества в Многоквартирном доме в расчете на единицу услуг, работ может быть изменена решением общего собрания Собственников по предложению Управляющей организации.

5.7. Размер платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме по настоящему Договору изменяется в случае изменения перечня указанных услуг и работ и (или) цены услуг и работ, но не чаще одного раза в год.

5.8. По предложению управляющей организации размер платы может быть изменен, но не чаще чем один раз в год. Вопрос об изменении размера платы выносится на общее собрание собственников, с предоставлением обоснования размера платы. В случае отсутствия кворума на таком собрании размер платы увеличивается на уровень инфляции, начиная с января следующего календарного года без принятия дополнительного решения общим собранием собственников. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году.

5.9. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размер платы за коммунальные услуги изменяются при изменении тарифов на коммунальные услуги (ресурсы).

5.10. Уведомление об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме, размера платы за коммунальные услуги, осуществляется Управляющей организацией путем размещения сообщения в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников помещений, в течение 10 календарных дней с даты возникновения обстоятельств, приведших к указанным изменениям, с указанием основания для изменения размера платы в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.11. Порядок внесения Собственниками помещений платы по Договору:

5.11.1. Плата за услуги и работы по Договору вносится каждым Собственником помещения ежемесячно не позднее 10 числа календарного месяца, следующего

за истекшим месяцем на банковский счет Управляющей организации, открытый Управляющей организацией для расчетов по настоящему Договору и указанный в платежном документе.

5.11.2. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится Собственником помещения на основании информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в личном кабинете Собственника помещения на сайте Управляющей организации.

5.11.3. Платежные документы направляются Собственнику посредством их размещения в системе ГИС ЖКХ и в мобильном приложении управляющей организации.

5.11.4. Платежные документы представляются Управляющей организацией Собственникам, информация о размере платы размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ, в личных кабинетах Собственников помещений на Интернет сайте и/или в мобильном приложении Управляющей организации не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.12. Плата за услуги и работы по настоящему Договору может вноситься каждым Собственником в безналичном порядке через личный кабинет Собственника помещения на сайте Управляющей организации или сайте платежного агента, с которым Управляющей организацией заключен договор в соответствии с законодательством.

VI. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

6.1. Каждый из Собственников помещений вправе осуществлять контроль за оказанием Управляющей организацией услуг и (или) выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с настоящим Договором.

6.2. Любой Собственник помещения вправе привлекать сторонние организации, специалистов, экспертов для проведения визуального и инструментального контроля качества и объема оказанных услуг, выполненных работ по настоящему Договору и составления экспертного заключения.

6.3. В целях осуществления контроля любой Собственник помещений вправе направлять Управляющей организации письменно по почте, электронной почте, с использованием сайта Управляющей организации запросы на предоставление информации о перечнях, объемах, качестве, сроках оказанных услуг и (или) выполненных работ, а именно:

6.3.1. Сведения о заключенных договорах с подрядными, специализированными и ресурсоснабжающими организациями и о фактическом состоянии расчетов Управляющей организации с контрагентами по таким договорам.

6.3.2. Акты осмотра Общего имущества.

6.4. Обращения Собственников помещений в Управляющую организацию о нарушениях Управляющей организацией условий Договора, о неоказании услуг, невыполнении работ, ненадлежащем качестве услуг или работ должны вноситься в журнал учета заявок и обращений.

6.5. В случае выявления по результатам контроля нарушений Управляющей организацией условий настоящего Договора Собственники уведомляют Управляющую организацию в устной или письменной форме о выявленных нарушениях и вызывают представителя Управляющей организации для составления соответствующего акта о нарушении.

6.6. В случае уклонения одной из Сторон от составления акта о нарушении условий Договора такой акт составляется в ее отсутствие. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем двумя незаинтересованными лицами (собственниками, владельцами и/или пользователями недвижимого имущества в многоквартирном доме).

6.7. В случае устранения выявленных нарушений незамедлительно акты о нарушении условий Договора не составляются.

6.8. В случае причинения Управляющей организацией, работниками Управляющей организации, лицами, привлеченными Управляющей организацией для оказания услуг, выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества, ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника помещений, Общему имуществу Собственники вправе контролировать составление и участвовать в подписании акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника, Общему имуществу Собственников помещений, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

6.9. Результаты контроля оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему Договору отражаются в соответствующем Акте.

6.10. Обеспечение Управляющей организацией осуществления Собственниками помещений контроля выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется путем предоставления информации либо доступа к следующим документам:

6.10.1. отчеты об оказании услуг, выполнении работ и по настоящему Договору - в соответствии с разделом 8 настоящего Договора;

6.10.2. сведения о датах проведения осмотров Общего имущества, датах проведения и видах плановых работ по текущему ремонту Общего имущества;

6.10.3. сведения о дате и времени проведения аварийных и восстановительных работ - немедленно по выявлении необходимости проведения таких работ, сведения о результатах проведения аварийных и восстановительных работ - в течение трех рабочих дней по завершении проведения таких работ.

6.11. Управляющая организация обязана предоставить доступ Собственникам к технической документации на Многоквартирный дом и иным связанным с управлением Многоквартирным домом документам в течение десяти рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения) для ознакомления.

6.12. При поступлении запроса (обращения) Собственников помещений о предоставлении информации Управляющая организация направляет ответ в письменной форме на адрес электронной почты лиц, направивших запрос (обращение), или с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения) ответа, либо направления лицу, направившему запрос, информации о месте и времени ознакомления с документами, содержащими указанные сведения.

6.13. В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на информационных стендах Управляющей организации, на сайте Управляющей организации или других сайтах в сети «Интернет», в информационной системе ГИС ЖКХ и(или) других информационных системах и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), Управляющая организация, не предоставляя запрашиваемую информацию, имеет право сообщить место размещения запрашиваемой информации.

6.14. Управляющая организация в течение десяти рабочих дней после дня

оформления документа (акта), фиксирующего нарушение исполнения условий настоящего Договора, представляет Собственникам для обсуждения свои предложения или план устранения нарушений, недостатков, выявленных в ходе осуществления контроля.

6.15. После устранения нарушений, недостатков, выявленных в ходе осуществления контроля, Управляющая организация письменно информирует об этом Собственника и согласует дату и время повторной проверки и оформления акта об устранении выявленных нарушений.

6.16. Выявленные в ходе осуществления контроля факты нарушения условий настоящего Договора, указанные в документе (акте), фиксирующем нарушение исполнения условий Договора, являются основанием для перерасчета размера платы Собственников помещений за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества в сторону уменьшения за период некачественного оказания услуг, выполнения работ в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными в постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

6.17. Результаты перерасчета размера платы Собственников помещений за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества в сторону уменьшения за период некачественного оказания услуг, выполнения работ в прошедшем расчетном периоде указываются в платежном документе и засчитываются в следующем расчетном периоде за такой период путем уменьшения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

VII. Состав и порядок представления управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме отчётов о выполнении Договора управления

7.1. Управляющая организация представляет Собственникам помещений годовой отчет - отчет за предыдущий календарный год в срок не позднее 01 апреля года, следующего за отчетным.

7.2. Управляющая организация представляет годовой отчет путем размещения отчета в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в сети Интернет в составе информации, утвержденной Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 г. "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

VIII. Порядок взаимодействия сторон

8.1. Управляющая организация обеспечивает взаимодействие с Собственниками помещений и пользователями помещений в Многоквартирном доме путем:

- а) организации приема Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме,
- б) обеспечения приема запросов, заявок, предложений и обращений и предоставления информации, ответов на них;
- в) регулярного взаимодействия с Собственниками;
- г) встреч с Собственниками помещений в общедоступных помещениях Многоквартирного дома и (или) на придомовой территории по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, в заранее согласованные день и время;
- д) участия в общих собраниях Собственников помещений, повестка дня которых включает вопросы, связанные с управлением Многоквартирным домом и исполнением настоящего Договора;
- е) проведения переговоров по предложению представителей Собственников помещений или Управляющей организации об изменении условий настоящего Договора.

8.2. Управляющая организация осуществляет прием Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме уполномоченными лицами Управляющей организации.

8.3. Расписание приема Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме уполномоченными лицами Управляющей организации:

8.3.1. должно предусматривать прием каждым из уполномоченных лиц не менее одного раза в месяц;

8.3.2. размещается Управляющей организацией на досках объявлений,

расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома, на информационных стендах (стойках) в офисе Управляющей организации.

8.4. Прием Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме уполномоченными лицами Управляющей организации осуществляется в офисе Управляющей организации.

8.5. Запись на прием осуществляется непосредственно в офисе Управляющей организации, по телефону Управляющей организации, через сайт Управляющей организации, по электронной почте, через мобильное приложение Управляющей организации. Прием без предварительной записи ведется после приема Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, записанных на прием.

8.6. Управляющая организация обеспечивает прием запросов, заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в офисе (представительстве) Управляющей организации, по телефону, по электронной почте, почтовым отправлением по адресу Управляющей организации.

8.7. Контактная информация для приема запросов, заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме размещается Управляющей организацией на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома (на досках объявлений в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом), на информационных стендах (стойках) в офисе Управляющей организации, на сайте Управляющей организации.

8.8. Запросы, заявки, предложения и обращения Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме регистрируются Управляющей организацией в журнале регистрации входящих запросов, заявок, предложений и обращений.

8.9. Официальный ответ Управляющей организации направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос, заявка, предложение и обращение, если заявителем не указано иное.

8.10. Управляющая организация обязана предоставить ответ по запросу, заявке, предложению и обращению Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме в срок установленный в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами,

утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и иных нормативных актов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме способами, определенными указанными Правилами, и является актуальной на момент рассмотрения запроса, заявки, предложения и обращения, Управляющая организация вправе в указанный в данном подпункте Договора срок, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации.

8.11. Срок для ответа на запрос, заявку, предложение и обращение Собственника помещения или пользователя помещения в Многоквартирном доме, по вопросам, не перечисленным в пункте 8.11 настоящего Договора, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса, заявки, предложения и обращения.

8.12. Встречи управляющего с Собственниками помещений проводятся в офисе Управляющей организации или в помещении Многоквартирного дома в день и время, согласованные указанными в настоящем пункте лицами.

8.13. Результаты переговоров оформляются в письменной форме.

IX. Права и обязанности сторон

9.1. Управляющая организация помимо иных прав, установленных настоящим Договором, вправе:

9.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

9.1.2. Представлять интересы собственников в государственных и иных учреждениях и организациях в судебных органах, по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом Общего имущества, арендой или использованием Общим имуществом, оказанием коммунальных услуг, приобретением коммунальных ресурсов, оказанием других услуг в интересах Собственников помещений без доверенности, при условии, что все действия по представлению интересов Собственников не должны нарушать прав и законных интересов Собственников помещений и не должны приводить к ухудшению их положения.

9.1.3. Распоряжаться Общим имуществом Многоквартирного дома (размещать оборудование, предоставлять в пользование и т.д.) при условии принятия соответствующего решения на общем собрании Собственников помещений.

9.1.4. Требовать от Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме своевременного и полного внесения платы по настоящему Договору, уплаты неустоек (штрафов, пеней) в соответствии с выставленными платежными документами.

9.1.5. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственниками помещений и пользователями помещений в Многоквартирном доме сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, распределителей, установленных в жилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

9.1.6. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

9.1.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление выполнение коммунальных услуг собственникам и пользователей помещений в Многоквартирном доме в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

9.1.8. Уведомлять Собственника помещений или пользователя помещений в Многоквартирном доме о наличии задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника помещений или пользователя помещений в Многоквартирном доме в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в информационно-

телекоммуникационной сети Интернет либо посредством передачи Собственнику помещений или пользователю помещений в Многоквартирном доме голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

9.1.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и пользователями помещений в Многоквартирном доме время 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 в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

9.1.10. Требовать от Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в установленном порядке в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации или привлеченных ею лиц.

9.1.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

9.2. Управляющая организация помимо иных обязанностей, установленных настоящим Договором, обязана:

9.2.1. Согласовывать с Собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения предусмотренных настоящим Договором работ внутри помещения либо направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

9.2.1.1. Дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения.

9.2.1.2. Номер телефона, по которому вправе Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления.

9.2.1.3. Должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

9.2.2. Уведомлять Собственники и пользователей помещений в Многоквартирном

доме путем размещения на официальном сайте Управляющей организации, на информационных стендах, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома или путем указания не реже 1 раза в квартал в платежных документах информации:

9.2.2.1. О последствиях недопуска представителя Управляющей организации в согласованные дату и время в занимаемое Собственником и пользователем помещений в Многоквартирном доме жилое (нежилое) помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее переданных сведений о показаниях приборов учета.

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

9.2.3. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственником и пользователем помещений в Многоквартирном доме на качество оказанных услуг и (или) выполненных работ, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также направлять заявителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

9.2.4. Осуществлять по заявлению Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, в том числе после его ремонта, замены и ремонта.

9.2.5. Взыскивать ущерб с лиц, причинивших вред Общему имуществу, направлять суммы возмещения ущерба на устранение причиненного ущерба.

9.2.6. Осуществлять обработку персональных данных Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в том числе сбор, систематизация, хранение, уточнение, использование, распространение (в том числе передача данных частной охранной организации для обеспечения контрольно-пропускного режима, если соответствующее решение принято на общем собрании собственников), удаление персональных данных.

Перечень персональных данных, которые подлежат обработке: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства, контактные данные, замещаемая должность, индивидуальный номер

налогоплательщика, номер расчетного и иного счета, номер телефона, страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС), иные персональные данные, необходимые для заключения и исполнения этого и иных договоров.

Срок обработки персональных данных устанавливается равным сроку действия Договора и сроку исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные.

9.2.7. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления Многоквартирным домом, истечения срока настоящего Договора или досрочного расторжения такого Договора передавать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким Многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, организации, выбранной Собственниками для управления этим домом, органу управления товарищества, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

9.2.8. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

9.3. Собственники помещений помимо иных прав, установленных настоящим Договором, имеют право:

9.3.1. На своевременное и качественное выполнение Управляющей организацией услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества.

9.3.2. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные услуги, за предоставление которых отвечает Управляющая организация.

9.3.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

9.3.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества

предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

9.3.5. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

9.3.6. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ, изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме в занимаемом жилом помещении.

9.3.7. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае предоставления Собственнику или пользователю помещений в Многоквартирном доме мер социальной поддержки (льгот) после представления документов, подтверждающих право Собственника помещения на соответствующие меры социальной поддержки.

9.3.8. Требовать от представителей Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом (наряд, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

9.3.9. Знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом в месте нахождения таковой.

9.3.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

9.4. Собственники помещений помимо иных обязанностей, установленных настоящим Договором, обязаны:

9.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

9.4.2. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 дней сведения о заключенных договорах найма (аренды) по которым обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги возложена Собственником частично или полностью на нанимателя (арендатора).

9.4.3. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, конструкций или иного Общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ порядке.

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

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

9.4.6. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

9.4.7. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

9.4.8. В случае отсутствия непосредственного доступа к Общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, не предусмотренных проектом и не согласованных с управляющей организацией, своими силами и за свой счет.

9.4.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и (или) привлеченных ею лиц в принадлежащее ему помещение после предварительного уведомления в целях произведения осмотра (проверки) Общего имущества, обслуживания и проведения необходимых профилактических и ремонтных работ в отношении элементов Общего имущества, расположенных в принадлежащем ему помещении.

9.4.10. В случае возникновения аварийной ситуации на внутридомовых инженерных системах, являющихся Общим имуществом, обеспечить доступ представителей Управляющей организации и (или) привлеченных ею лиц в принадлежащее ему помещение в любое время без предварительного уведомления.

9.4.11. Незамедлительно сообщать Управляющей организации и аварийно-

диспетчерской службе об обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, приборах учета, снижения параметров качества коммунальных услуг, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

9.4.12. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего (квартирного), нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

9.4.13. Сохранять установленные при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные, общие (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

9.4.14. Обеспечивать проведение технического обслуживания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

9.4.15. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

9.4.16. При неиспользовании помещения сообщать свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственника.

9.4.17. Соблюдать правила пользования санитарно-техническими приборами (не выливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости, не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы и т.д.).

9.4.18. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их

наличия или отсутствия, а также достоверности передаваемых сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованном в порядке.

9.4.19. Нести ответственность за действия и бездействие лиц, пользующихся принадлежащими им жилыми и нежилыми помещениями.

9.4.20. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

9.5. Собственники помещений не вправе:

9.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника или пользователя помещений в Многоквартирном доме.

9.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организацией.

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

9.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

9.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

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

X. Ответственность сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, возникающих в связи с управлением, содержанием и ремонтом Общего имущества Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, или по вине другой Стороны. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий настоящего Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со Стороны контрагентов Стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

10.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, в случае если период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

10.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

10.5. Ответственность Управляющей организации:

10.5.1. Управляющая организация при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, предоставления коммунальных услуг повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить Собственнику помещения штраф, в соответствии с Жилищным кодексом, в размере 50 процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев:

1) если такое нарушение произошло по вине Собственника помещения в Многоквартирном доме;

2) если такое нарушение было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

10.5.2. При поступлении обращения Собственника помещения в Многоквартирном доме с письменным заявлением о выплате штрафа Управляющая организация не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязана провести проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за содержание жилого помещения, предоставленные коммунальные услуги и принять одно из следующих решений:

1) о выявлении нарушения (полностью или частично) и выплате Собственнику помещения штрафа (полностью или частично);

2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

10.5.3. В случае установления нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения, предоставление коммунальных услуг Управляющая организация обеспечивает выплату штрафа не позднее 2-х месяцев со дня получения обращения заявителя путем снижения размера платы за соответствующую коммунальную услугу, а при наличии у потребителя подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по оплате коммунальных услуг до уплаты штрафа в полном объеме. Указанный штраф отражается в платежном документе отдельной строкой.

10.5.4. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, Общему имуществу и (или) помещению Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью, Общему имуществу и (или) помещению Собственника помещения, возникший в результате:

1) неправомерных действий Собственников помещений, включая ненадлежащую эксплуатацию внутриквартирного оборудования;

2) ограничения доступа в принадлежащие Собственникам жилые помещения для проведения работ, предусмотренных настоящим Договором или устранения аварийных ситуаций.

3) неприятия Собственниками помещений решения о включении в перечень

услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дополнительных работ и услуг, предложенных Управляющей организацией.

10.5.6. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

10.5.7. В случае если предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, вызвано отсутствием технической возможности поставок холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, отсутствием технической возможности отведения сточных вод надлежащего качества и (или) без перерывов, превышающих установленную продолжительность, что подтверждается решением органа государственного жилищного надзора или иного органа, уплата неустойки (пени) не осуществляется в течение периода, установленного решением органа государственного жилищного надзора или иного органа и соответствующего сроку выполнения мероприятий, планов по приведению качества холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, газа, а также по отведению сточных вод и (или) сокращению перерывов их поставок в соответствии с требованиями законодательства.

10.5.8. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация выполняет указанные в настоящем Договоре услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества, а также предоставляет коммунальных услуг, за предоставление которых она отвечает, - выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях. При этом размер платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, предусмотренный в соответствии с настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных услуг и работ.

10.5.9. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый Общему имуществу и имуществу Собственников помещений,

возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

10.6. Ответственность Собственников:

10.6.1. В соответствии с частью 14 статьи 155 ЖК РФ собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, за предоставление которых отвечает Управляющая организация, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена. Начиная с 91 дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

XI. Основания и порядок изменения и расторжения Договора

11.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут:

11.1.1. по Соглашению сторон;

11.1.2. по требованию одной из Сторон по решению суда в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.2. При уведомлении одной из Сторон о необходимости изменения настоящего Договора Договор считается измененным после заключения Сторонами дополнительного соглашения о внесении изменений в условия настоящего Договора (далее - Дополнительное соглашение). Порядок вступления в силу Дополнительного соглашения определяется условиями такого соглашения.

11.3. В случае если после такого уведомления одной Стороной другой Стороны Дополнительное соглашение об изменении настоящего Договора не заключено в срок не более трех месяцев с момента получения уведомления, настоящий Договор продолжает действовать без изменений.

11.4. Уведомление о необходимости изменения настоящего Договора направляется:

11.4.1. Управляющей организацией - размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома, на других коммуникационных ресурсах, используемых для взаимодействия с Собственниками помещений.

11.4.2. Собственниками помещений в лице уполномоченного представителя - в адрес Управляющей организации в виде сообщения на адрес электронной почты или почтовым отправлением на адрес Управляющей организации, указанные в настоящем Договоре, и вручается в письменном виде под роспись уполномоченному представителю Управляющей организации в офисе Управляющей организации.

11.5. После получения уведомления о необходимости изменения настоящего Договора в срок не позднее десяти рабочих дней уполномоченные представители Сторон проводят переговоры по предлагаемым изменениям условий Договора.

11.6. Согласованные уполномоченными представителями Сторон предложения по изменению условий настоящего Договора выносятся на общее собрание Собственников для принятия решения об изменении условий Договора.

11.7. В случае недостижения соглашения между уполномоченными представителями Сторон Сторона, заявившая о необходимости внесения изменений в настоящий Договор, вправе вынести предложение по изменению условий Договора на общее собрание Собственников.

11.8. Дополнительное соглашение, содержащее условия, указанные в решении общего собрания Собственников, заключается в порядке, установленном законодательством для заключения договора управления многоквартирным домом.

11.9. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.10. Собственники вправе на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

11.10.1. предусмотренном частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации - Управляющая организация не выполняет условий настоящего

Договора. Неоднократное и существенное нарушение условий Договора Управляющей организацией должно подтверждаться соответствующими актами нарушений;

11.10.2. отсутствия (отзыва) лицензии Управляющей организации на право осуществления предпринимательской деятельностью по управлению Многоквартирными домами, исключения Многоквартирного дома из реестра многоквартирных домов, находящихся в управлении Управляющей организации.

11.11. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае и в порядке, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

11.12. Односторонний отказ одной из Сторон настоящего Договора от исполнения Договора осуществляется путем уведомления другой Стороны об отказе от Договора (исполнения Договора) за три месяца до предполагаемого отказа.

11.13. При расторжении настоящего Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация и Собственники производят сверку расчетов по настоящему Договору.

11.14. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в счет вносимой ими платы по настоящему Договору, над стоимостью оказанных услуг и выполненных работ до даты расторжения (окончания) настоящего Договора возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату.

11.15. Задолженность Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения (окончания) настоящего Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

XII. Срок действия договора и порядок продления срока Договора

12.1. Настоящий Договор заключен на срок на три года с даты его заключения.

12.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий в связи с заключением настоящего Договора.

12.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот

же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором, количество продлений не ограничено.

12.4. При заявлении одной из Сторон настоящего Договора о его прекращении по окончании срока его действия настоящий Договор считается прекращенным с даты окончания срока действия Договора.

12.5. При уведомлении одной из Сторон настоящего Договора другой Стороны о необходимости его изменения по окончании срока действия Договора настоящий Договор считается продленным на новый срок и на новых условиях после подписания Сторонами дополнительного соглашения об изменении условий настоящего Договора в соответствии с условиями, указанными в решении общего собрания Собственников, в порядке, установленном в разделе 12 настоящего Договора. В случае если дополнительное соглашение об изменении условий настоящего Договора не было заключено, настоящий Договор считается прекращенным с даты окончания срока его действия.

12.6. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется не позднее, чем за три месяца до даты окончания срока действия настоящего Договора:

12.6.1. Собственниками помещений Управляющей организации в виде копии решения общего собрания Собственников;

12.6.2. Управляющей организацией Собственникам помещений в виде письменного обращения в адрес Собственников.

XIII. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор составлен на основании формы, подписываемой с каждым Собственником, утвержденной на общем собрании собственников помещений.

13.2. Любой из Собственников помещений вправе обратиться в Управляющую организацию за получением формы настоящего Договора. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику помещения в выдаче и подписании Договора.

13.3. 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.

XIV. Реквизиты и подписи сторон Договора

Управляющая организация:
ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»
Адрес: 115114, г. Москва, 1-й
Кожевнический, д. 6, стр. 1, пом. 18 А
ИНН 7716948159
КПП 772501001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810838000180254
в ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
E-mail: infouk@pioneer.ru

От Управляющей организации:

_____ /Р.В. Коровин/
м.п.

Собственник:

Адрес:

Паспорт:

выдан:

СНИЛС:

ИНН:

E-mail:

От Собственника:

_____ / _____ /
(подпись) (ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к договору управления многоквартирным домом по адресу:
 гор. Москва, Каширский проезд, д. 25, корп. 2
 № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Состав общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 120 шт. Площадь пола – 2202,1 кв.м Материал пола – керамогранит, бетон	Состояние удовлетворительное
Межэтажные лестничные площадки	Количество – 34 шт. Площадь пола – 140,8 кв.м Материал пола – керамогранит	Состояние удовлетворительное
Лестницы	Количество лестничных маршей – 62 шт. Материал лестничных маршей – сборные на типовых этажах, монолит на -1 и 1м этажах Материал ограждения - сталь Материал балясин - сталь Площадь – 425,1 кв.м	Состояние удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 4 шт. - иные шахты - 10 шт. (ПК 2шт, ЭОМ 2 шт, СС 2 шт, ОВ 2 шт., ВК 2 шт.)	Состояние удовлетворительное
Коридоры	Количество – 31 шт. Площадь пола – 1200,69 кв.м Материал пола – керамогранит	Состояние удовлетворительное
Технические этажи	Количество – 0 шт. Площадь пола – 0 кв.м Материал пола – керамогранит	Состояние удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 611,8 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. теплосеть; 2. водопровод; 3. канализация; 4. электричество.	Состояние удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – фундаментная плита Количество продухов – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 1 шт. Площадь стен в подъездах 89,73 кв. м Материал отделки: стен покраска, керамогранит.	Состояние удовлетворительное

	Площадь потолков 37,77 кв. м Материал отделки потолков ГКЛ, реечный	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 6111,3 кв. м Материал стены и перегородок бетон, бетонные блоки. Материал отделки стен окраска стен, керамогранит. Площадь потолков 2202,1 кв. м Материал отделки потолков реечные, ГКЛ, покраска	Состояние удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал – бетон, газобетонный блок. Площадь – 9,14 тыс. кв. м	Состояние удовлетворительное
Перекрытия	Количество этажей - 28 Материал - бетон. Площадь – 18025,7 тыс. кв. м.	Состояние удовлетворительное
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли - плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – техноэласт ЭПП, техноэласт Фикс, геотекстиль иглопробивной Технониколь. Площадь кровли – 625,44 кв. м Протяженность свесов - 0 м Площадь свесов – 0 кв. м Протяженность ограждений – м	Состояние удовлетворительное
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 119 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических 0 шт.	Состояние удовлетворительное
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 36 шт. из них деревянных – 0 шт.	Состояние удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 4 шт. Марки лифтов - Otis Грузоподъемность 1; 1 т. Площадь кабин – 16,5 кв. м	Состояние удовлетворительное
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 6 шт. Материал вентиляционных каналов – тонколистовая оцинкованная сталь Протяженность вентиляционных каналов – 971,9 м Количество вентиляционных	Состояние удовлетворительное

	коробов - 6 шт.	
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – 2 шт. Материал - тонколистовая оцинкованная сталь; Количество дымовых труб – 4 шт. Материал - тонколистовая оцинкованная сталь	Состояние удовлетворительное
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб – 2 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - <u>внутренние</u> (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - 87 м	Состояние удовлетворительное
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 3 шт.	Состояние удовлетворительное
Светильники	Количество - 574 шт.	Состояние удовлетворительное
Системы дымоудаления	Количество - 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 1 шт. Длина магистрали – м.	Состояние удовлетворительное
Сети электроснабжения	Длина – 9212 м.	Состояние удовлетворительное
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 108 мм. сталь 162,9 м 2. 76 мм. Сталь 256,3 м 3. 89 мм. Сталь 111,6 м 4. 16 мм. полиэтилен 12623,7 м. 5. 20 мм. Полиэтилен 5569,1 м. 6. 25 мм. полиэтилен 639,4 м. 7. 32 мм. Полиэтилен 963 м.	Состояние удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество – стальной 32 шт (в МОП).	Состояние удовлетворительное
Полотенцесушители	Материал и количество – электрические шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм. сталь, 64 м. 2. 40 мм. сталь, 36 м. 3. 32 мм. сталь, 471 м. 4. 25 мм. сталь, 175 м. 5. 15 мм. сталь, 3110 м.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм. сталь, 37 м. 2. 40 мм. сталь, 31 м. 3. 32 мм. сталь, 596 м. 4. 25 мм. сталь, 513 м. 5. 20 мм. сталь, 100 м. 6. 15 мм. сталь, 2634 м.	Состояние удовлетворительное

Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм. полипропилен, 1611 м. 2. 40 мм. полипропилен, 4 м. 3. 50 мм. чугун, 193 м. 4. 100 мм. чугун, 236 м. 5. 150 мм. чугун, 23 м	Состояние удовлетворительное
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме²		
Общая площадь	земельного участка – 3,9 га: в том числе площадь застройки – 0,4 га. асфальт – 0,59га; плитка – 2,13 га; прочие твердые покрытия (резиновые, хард, галька) – 0,17 га	Состояние удовлетворительное
Зеленые насаждения	кустарники – 1145 шт.	Состояние удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы 79 шт (урны, велопарковки, болларды) Скамейки - 18 шт.	Состояние удовлетворительное
Ливневая сеть	Люки - шт. Приемные колодцы - 3 шт. Ливневая канализация: Материал - полипропилен Протяженность – 64 м.	Состояние удовлетворительное

Состав Общего имущества определен на основании технической документации на многоквартирный дом. В случае расхождения данных указанных в технической документации и настоящем приложении, за основу применяются данные, содержащиеся в технической документации.

**«Управляющая организация»
ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»
Директор**

«Собственник»

_____ / Р.В. Коровин

_____ / _____

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

к договору управления многоквартирным домом по адресу:
 гор. Москва, Каширский проезд, д. 25, корп. 2
 № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Перечень обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п работ и услуг	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2	3
1.	<u>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</u>	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	1 раз в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	1 раз в год
1.4.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	1 раз в год
2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
2.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	2 раза в год
2.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год
2.3.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере выявления
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	1 раз в год
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	1 раз в год

3.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.	1 раз в год
3.4.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год
3.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
4.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	12 раз в год
4.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
4.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	1 раз в год
4.4.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	1 раз в год
4.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена в техническом помещении.	12 раз в год
4.6.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.	в зимний период
4.7.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	1 раз в год
4.8.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	в зимний период
4.9.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	1 раз в год
4.10.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
5.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в год
5.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	1 раз в год
5.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
6.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
6.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	12 раз в год
6.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	По мере необходимости

6.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости
6.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости
6.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
7.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в год
7.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год
7.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений:	
8.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов	2 раза в год
9.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	12 раз в год
II.	<u>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</u>	
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
11.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	12 раз в год
11.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости
11.3.	Проверка утепления технических помещений, плотности закрытия входов на них.	12 раз в год
11.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости

11.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	12 раз в год
11.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в год
11.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
12.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
12.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в технических помещениях, в подвалах и каналах).	2 раза в год или по мере необходимости
12.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	постоянно
12.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в месяц
12.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости
12.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере выявления
12.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем.	По мере необходимости
12.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	1 раз в год
12.8.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
13.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ системы теплоснабжения в многоквартирных домах.	2 раза в год или по мере необходимости
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	постоянно
13.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования системы теплоснабжения.	1 раз в год
13.4.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
13.5.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год
13.6.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости
13.7.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
14.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости

14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Постоянно
14.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	При подготовке к отопительному сезону
14.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
14.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
15.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в 4 года
15.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	2 раза в год
15.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	По мере необходимости
15.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере выявления
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
16.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно
16.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ТО - 1 раз в месяц
16.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Ежедневно
16.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
16.5.	Проведение работ по страхованию лифтового оборудования	1 раз в год
17	Работы, в целях надлежащего содержания и ремонта систем видеонаблюдения	
17.1.	Проведение технического обслуживания систем видеонаблюдения	12 раз в год
17.2.	Устранение отказов оборудования, неисправностей и проведение ремонта в системах видеонаблюдения	По мере необходимости
18	Работы, в целях надлежащего содержания и ремонта систем контроля и учета доступа, системы охраны входов, систем охранной сигнализации	
18.1.	Проведение технического обслуживания систем контроля и учета доступа	12 раз в год
18.2.	Устранение отказов оборудования, неисправностей и проведение ремонта в системах видеонаблюдения	По мере необходимости
19	Работы, в целях надлежащего содержания и ремонта систем диспетчеризации и инженерного оборудования	
19.1.	Проведение технического обслуживания систем диспетчеризации и инженерного оборудования	12 раз в год
20.	Техническое обслуживание систем учета приборов воды и тепла	ТО - 1 раз в месяц
21.	Техническое обслуживание домофонов	ТО - 1 раз в месяц
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	

22	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
22.1.	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования 1-го этажа	ежедневно (кроме воскресенья)
22.2.	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	12 раз в год
22.3.	Мытье окон в местах общего пользования	1 раз в год
22.4.	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования выше 1-го этажа	3 раза в неделю
22.5.	Влажная уборка стен, дверей, на лестничных клетках, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств, отопительных приборов.	12 раз в год
22.6.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	По мере необходимости
22.7.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	12 раз в год
23	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	
23.1.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.	По мере необходимости
23.2.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	По мере необходимости
23.3.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд и уборка данного участка от наледи и льда	По мере необходимости
23.4.	Вывоз снега	В зимний период
23.5.	Подметание и уборка придомовой территории	По мере необходимости
23.6.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных на придомовой территории	По мере необходимости
24.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов (вывоз и утилизация ртутьсодержащих ламп и др.):	
24.1.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости
25.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты:	
25.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	По мере необходимости
26.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	
26.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости
27.	Услуги управления МКД:	
27.1.	Начисление и сбор платы, проведение сверки расчетов. Выставление платежных документов.	В течение срока действия Договора управления
27.2.	Содержание информационных систем. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений.	В течение срока действия Договора управления

27.3.	Прочие услуги по управлению.	В течение срока действия Договора управления
28.	Работы по содержанию мебели во входной группе	По мере необходимости
29.	Аварийная очистка канализационной сети	По мере необходимости

Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ п/п работ и услуг	Наименование работ и услуг	Стоимость на 1 кв. метр площади с НДС
1	2	3
I.	<u>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</u>	11,64
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	0,80
2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	1,63
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	1,03
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	1,26
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	1,13
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	1,08
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	0,92
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений:	1,43
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	0,90
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	1,46
II.	<u>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</u>	15,46
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	4,92
12.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	0,73
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	1,56
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	1,54
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	0,90

16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	2,85
17.	Работы, в целях надлежащего содержания и ремонта систем видеонаблюдения	0,46
18.	Работы, в целях надлежащего содержания и ремонта систем контроля и учета доступа, системы охраны входов, систем охранной сигнализации	0,36
19.	Работы, в целях надлежащего содержания и ремонта систем диспетчеризации и инженерного оборудования	0,42
20.	Техническое обслуживание систем учета приборов воды и тепла	1,07
21.	Техническое обслуживание домофонов	0,65
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	29,55
22.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	11,64
23.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория)	6,97
24.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов (вывоз и утилизация ртутьсодержащих ламп и др.):	0,02
25.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты:	0,96
26.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	0,97
27.	Услуги управления МКД (Выставление счетов и сбор средств с владельцев помещений, содержание информационных систем, в которых собираются, хранятся и используются данные о коммунальных платежах и выставленных платежных документах)	7,21
28.	Работы по содержанию и обслуживанию мебели во входной группе	0,13
29.	Аварийная очистка канализационной сети	1,65
ИТОГО руб./кв.м		56,65

Дополнительные услуги

Наименование услуги*	Описание услуги	Стоимость, руб/кв.м, с НДС
«Безопасность»	пост охраны во входной группе (подъезде дома) со сроком дежурства 24 часа, кнопка быстрого реагирования	22,70
«Безопасность»	патрулирование придомовой территории и визуальный контроль за соблюдением порядка через систему видеонаблюдения, кнопка быстрого реагирования	19,61

*Услуги оказываются только в случае принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

**«Управляющая организация»
ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»
Директор**

«Собственник»

_____ / Р.В. Коровин

_____ / _____

к договору управления многоквартирным домом по адресу:
 г.р. Москва, Каширский проезд, д. 25, корп. 2
 № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Собственники обязаны производить за свой счет текущий ремонт помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственник с разрешения Управляющей организации может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования на оборудование повышенного качества.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

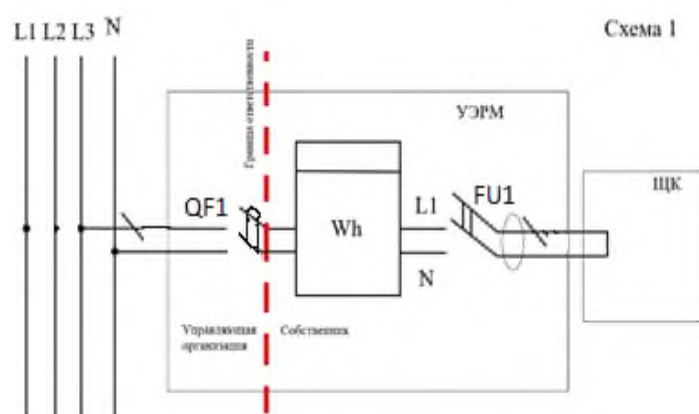
Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником является точка отвода инженерных сетей Помещения от общих домовых стояков.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

1. Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником помещения по электроснабжению являются наконечники отходящего кабеля на вводном выключателе QF1 в этажном щите УЭРМ.

Граница разграничения выделена на схеме № 1 красной пунктирной линией.



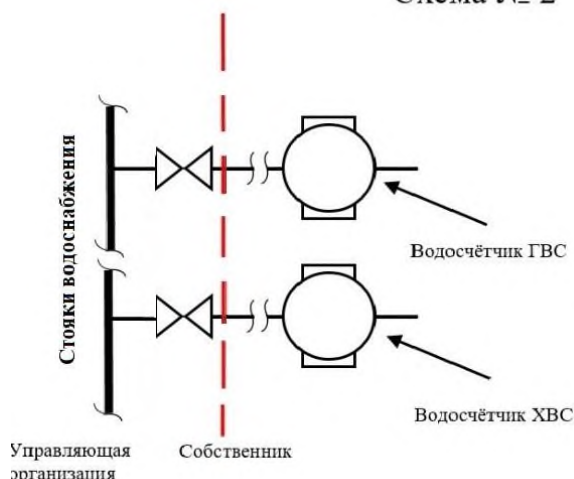
Счетчик электрической энергии Wh и устройство защитного отключения FU1, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри помещения, обслуживает Собственник помещений.

Стояковые линии электропитания, этажный шкаф УЭРМ, вводной выключатель QF1 и питающий кабель до вводного квартирного выключателя в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.

2. 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 № 2 жирной пунктирной линией.

Схема № 2

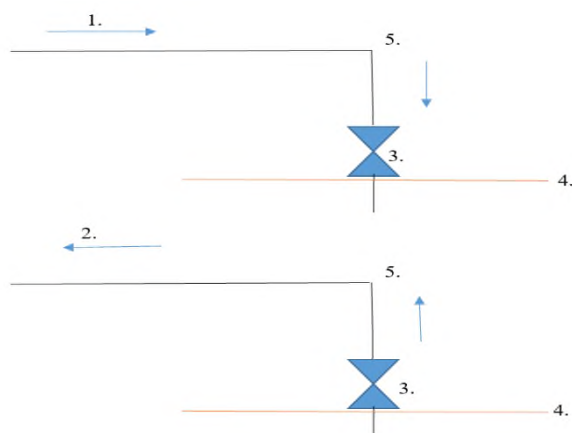


Внутриквартирные стояки водоснабжения, первую запорную арматуру обслуживает Управляющая организация.

Трубопроводы холодного и горячего водоснабжения, счётчики учёта водопотребления, а также сантехническое оборудование внутри квартиры находятся в зоне эксплуатационной ответственности собственника помещения.

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием, от границы эксплуатационной ответственности.

3. Граница ответственности по системе теплоснабжения, между Управляющей организацией и Собственником помещений является отходящее резьбовое соединения запорной арматуры подающего и обратного трубопроводов от распределительных коллекторов, расположенных в этажной коммуникационной нише.



Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной красной линией.

1. Подающий трубопровод.
2. Обратный трубопровод.
3. Шаровый кран.
4. Граница раздела эксплуатационной ответственности.
5. Коллектор.

потребителю(собственнику) находящийся в зоне эксплуатационной ответственности управляющей компании, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность инженерных сетей центрального отопления до отходящего резьбового соединения запорной арматуры подающего и обратного трубопровода от распределительного коллектора (находящегося в МОП) отопления на инженерные сети отопления помещения собственника.

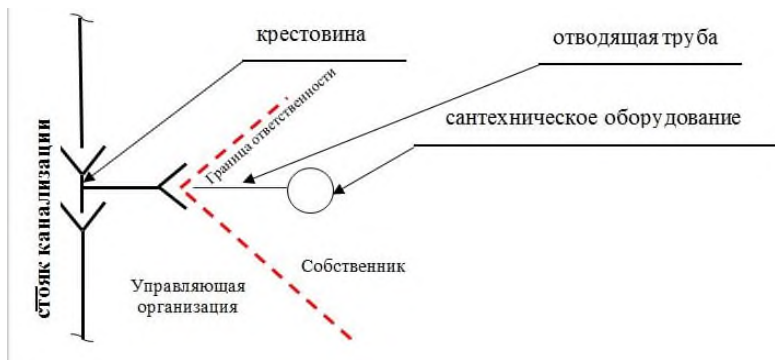
Внутриквартирные приборы отопления, и учёта тепловой энергии находятся в зоне эксплуатационной ответственности собственника помещения.

Управляющая организация не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Управляющей организацией.

4. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией Собственником является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Схема № 4



Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

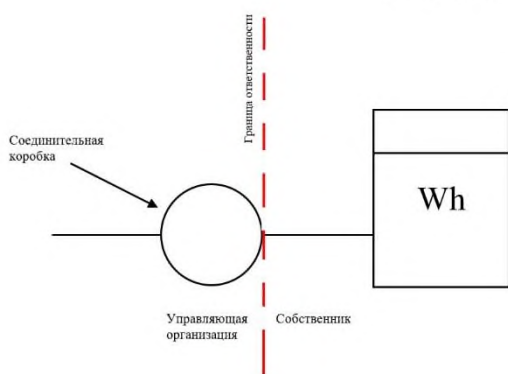
Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого помещения обслуживает Собственник.

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием в помещении собственника.

5. Границей ответственности по системе автоматизированного учёта электроэнергии является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной этажной шахте.

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Схема № 5



Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.

Счётчик учета электрической энергии, установленный в этажной шахте, а также кабельные линии от счётчика до соединительной коробки, обслуживаются Собственником.

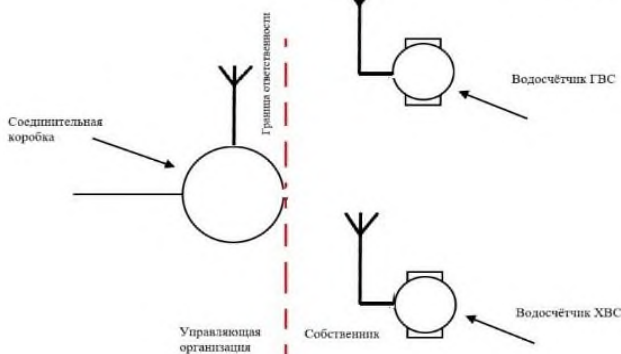
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние кабельных линий и оборудования, от границы эксплуатационной ответственности.

6. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной этажной шахте.

Граница разграничения выделена на схеме № 6 жирной пунктирной линией.

Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.

Схема № 6

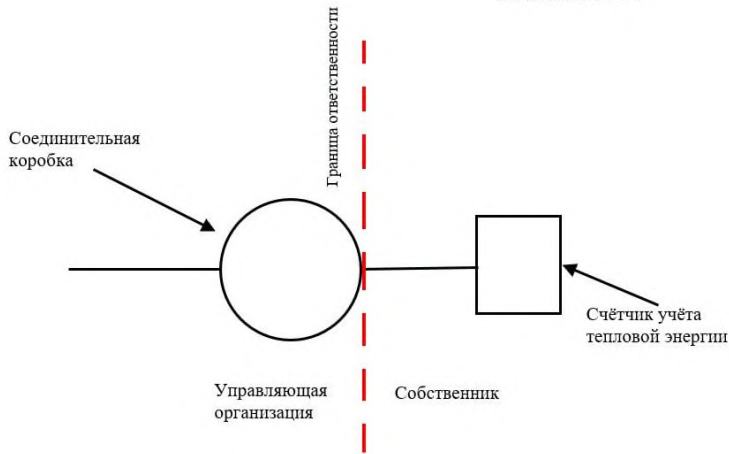


Индивидуальные приборы водоучета установленные в сантехнических нишах в квартире и обслуживаются Собственником.

7. Границей ответственности по системе автоматизированного учёта тепла является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной этажной шахте.

Граница разграничения выделена на схеме № 7 жирной пунктирной линией.

Схема № 7



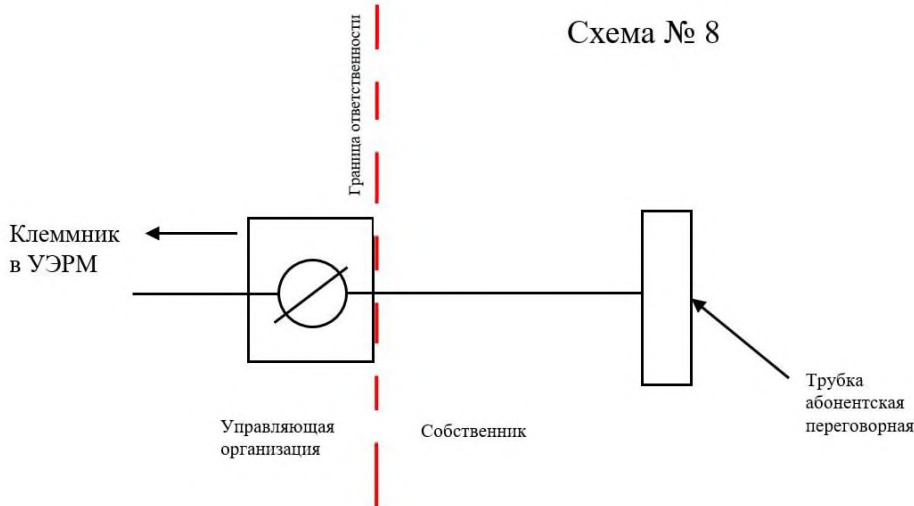
Соединительные коробки в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.

Счётчик учёта тепловой энергии, установленный на гребенке в этажной шахте, а также кабельная линия от счётчика до соединительной коробки, обслуживаются Собственником.

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

Граница разграничения выделена на схеме № 8 жирной пунктирной линией.

Схема № 8



Кабельные линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в УЭРМ, обслуживает Управляющая организация при принятии решения собственниками о предоставлении услуги. При отсутствии решения общего собрания собственников услуга не предоставляется – домофонная линия связи «консервируется» (отключается).

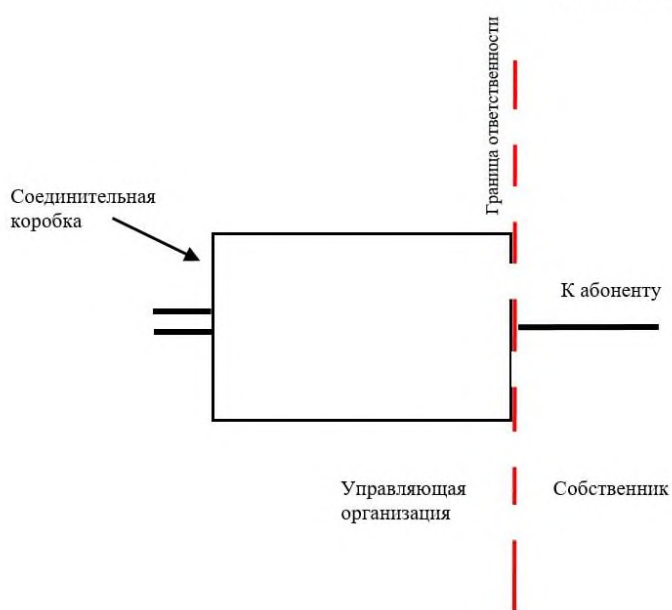
Переговорное устройство домофона в самом помещении, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРМ, обслуживается Собственником

помещения

9. Границей ответственности по системе компьютерной сети, между Управляющей организацией и Собственником, является клеммное соединение на отводящей линии контроллера, расположенного в коммуникационном этажном шкафу.

Граница разграничения выделена на схеме № 9 жирной пунктирной линией.

Схема № 9

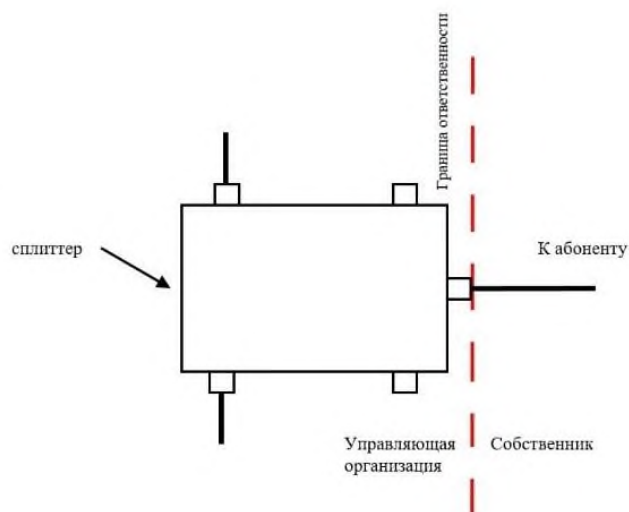


Соединительная коробка (патч-панель), расположенная в коммуникационной шахте и кабельные линии от него обслуживает Управляющая организация.

Кабельные линии соединительная коробка (патч-панель), до квартиры, обслуживаются Собственником.

10. Границей ответственности по системе коллективного телевидения, между Управляющей организацией и Собственником, является клеммное соединение на отводящей линии сплиттера, расположенного в коммуникационном этажном шкафу.

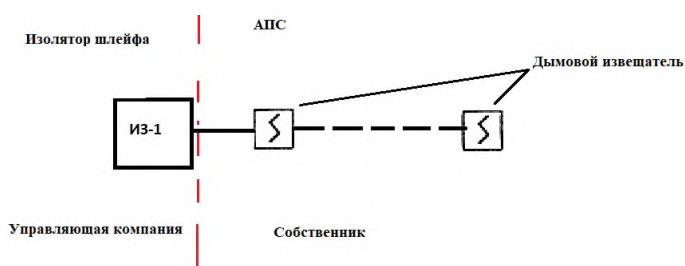
Граница разграничения выделена на схеме № 10 жирной пунктирной линией.



Кабельные линии от сплиттера до квартиры, обслуживаются Собственником. Сплиттер, расположенный в коммуникационной шахте и кабельные линии от него обслуживает Управляющая организация.

11. Границей ответственности системы автоматической пожарной сигнализации (АПС), между Управляющей организацией и Собственником, является клеммное соединение на отводящей линии изолятора ИЗ-1, расположенного в запотолочном пространстве приквартирного холла.

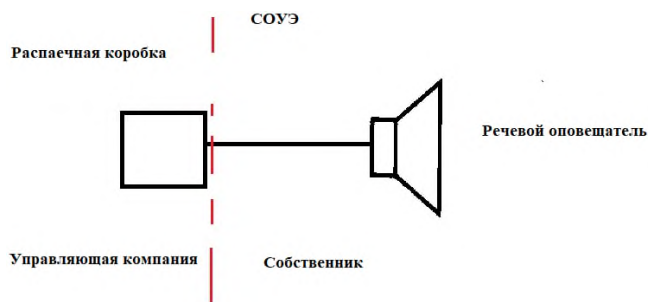
Граница разграничения выделена на схеме № 11 красной пунктирной линией.



Кабельные линии от изолятора ИЗ-1 до квартиры, дымовые извещатели обслуживаются Собственником. Изолятор ИЗ-1, в запотолочном пространстве приквартирного холла и кабельные линии от него до прибора ПКП обслуживает Управляющая организация.

12. Границей ответственности системы оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ), между Управляющей организацией и Собственником, является соединение в распаечной коробке, в запотолочном пространстве приквартирного холла.

Граница разграничения выделена на схеме № 12 красной пунктирной линией.



Кабельные линии от распаечной коробки до квартиры, речевой оповещатель, обслуживаются, Собственником. Распаячную коробку, расположенную в запотолочном пространстве приквартирного холла и кабельные линии от неё до стойки оповещения обслуживает Управляющая организация.

«Управляющая организация»
ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»
Директор

«Собственник»

_____ / Р.В. Коровин

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к договору управления многоквартирным домом по адресу:
гор. Москва, Каширский проезд, д. 25, корп. 2
№ ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Перечень и Характеристика жилых помещений Собственника

Номер	Назначение	Общая жилая площадь (кв.м)

Перечень и Характеристика нежилых помещений Собственника

Номер	Назначение	Площадь (кв.м)

«Управляющая организация»
ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»
Директор

«Собственник»

_____ / Р.В. Коровин

_____ / _____