

**Договор № _____
управления многоквартирным домом по адресу:
гор. Москва, ул. Гжатская дом 5, корпус 6**

гор. Москва

«____» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «ПИОНЕР-СЕРВИС КУТУЗОВСКИЙ», в лице _____, действующего на основании _____ (далее - Управляющая организация), с одной стороны, и собственник

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

действующий 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, 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, 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 1.3 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.

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 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

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.

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, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему Договору 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, в соответствии с решением Собственников, а также в случае выявления нарушений и неисправностей элементов конструкций, инженерных систем Многоквартирного дома и иного имущества, входящего 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. Перечень дополнительных работ и услуг указан в Приложении № 2 к Договору.

3.5. 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.

3.6. 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 и на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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. Достижение договорённости фиксируется протоколом встречи УК с Советами домов. 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, либо единоразовый целевой сбор для осуществления дополнительных (не предусмотренных настоящим Договором) работ.

3.10. 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, является основанием для изменения условий настоящего Договора и применяется с даты подписания дополнительного соглашения к Договору управления.

3.11. 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.

Если общим собранием Собственников помещений при согласовании с управляющей организацией будет принято решение об изменении перечня (перечней) услуг и работ по управлению Многоквартирным домом и (или) содержанию и ремонту Общего имущества Договор продолжает действовать с изменениями, принятыми на общем собрании.

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;
- е) обращение с ТКО.

4.2. Требования к качеству коммунальных услуг устанавливается в соответствии с Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354:

4.3. 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).

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

4.5. 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) 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. При этом технико-экономическое обоснование увеличения стоимости работ УО должно являться неотъемлемой частью протокола ОСС по изменению цены услуг.

5.7. Размер платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и текущему 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.

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.

5.8. 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), которые определяются решениями органов местного самоуправления.

5.9. Уведомление об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт, которые определены решением ОСС, 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.

5.10. Порядок внесения Собственниками помещений платы по Договору:

5.10.1. 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.

5.10.2. 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.

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

5.10.4. 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 пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.10.5. По просьбе Собственника Управляющая организация обязана распечатать и передать платежный документ в офисе Управляющей организации.

5.11. 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, а также посредством функционала любой кредитной организации, которая осуществляет подобные платёжные функции.

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 на возмездной или безвозмездной основе 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, через личный кабинет Собственника помещения на сайте Управляющей организации/в Приложении УО 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 управляющей организацией в журнал учета заявок и обращений в день такого обращения.

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.

В случае неявки сотрудника Управляющей организации в согласованный с Собственником срок Собственник вправе самостоятельно составить акт о нарушении условий Договора. Указанный составляется и подписывается в присутствии 2 незаинтересованных лиц (соседей, пользователей помещений и т.д.) и передается любым доступным способом в Управляющую организацию.

6.6. Все нарушения, допущенные по вине Управляющей организации, устраняются за ее счет.

6.7. 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). Акт составляется комиссией не менее чем в трёх экземплярах, два из которых под роспись вручаются незаинтересованным лицам, а один направляется Управляющей организацией. 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). Акт составляется комиссией не менее чем в трёх экземплярах, два из которых под роспись вручаются незаинтересованным лицам, а один направляется Управляющей организацией.

6.8. В случае устраниния выявленных нарушений незамедлительно (в течении 3 часов в рабочее время, а в аварийной ситуации – в сроки, установленные законодательством) акты о нарушении условий Договора не составляются. В случае не устраниния – Собственники вправе составить Акт по тем же основаниям на следующий день – до момента устраниния управляющей организацией недостатков.

6.9. 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. Акт составляется по правилам, указанным в п. 6.5 настоящего Договора.

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

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

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

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

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.

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

6.13. 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.

6.14. 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, сообщить место размещения запрашиваемой информации (в том числе предоставив ссылку на место размещения информации).

6.15. Управляющая организация в случае, когда невозможно устраниТЬ выявленные

нарушения незамедлительно, в течение двух рабочих дней после дня оформления документа (акта)Акта, фиксирующего нарушение исполнения условий настоящего Договора, представляет Собственникам для обсуждения свои предложения или план устранения нарушений, недостатков, выявленных в ходе осуществления контроля. При этом за каждый день невозможности устранения нарушений Договора УО корректирует стоимость оказываемых по Договору услуг посредством перерасчёта.

6.16. 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.

6.17. Выявленные 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.

6.18. 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", а по соответствующему запросу – направляет в личный кабинет собственника.

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, 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 стенах (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. Управляющая организация обязуется

обеспечить работу своего офиса, расположенного по адресу гор. Москва, ул. Гжатская, д. 5, корп, 1, по следующему графику: понедельник, среда, пятница – с 9:00 – 18:00, вторник, четверг – с 11:00 до 20:00. Перерыв с 13:00 до 14:00. Суббота, воскресенье – выходные. Каждая третья суббота месяца – с 10:00 до 14.00. Обеспечить прием заявок по телефону диспетчерской службы круглосуточно.

8.5. 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.

8.6. 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 стенах (стойках) в офисе Управляющей организации, на сайте Управляющей организации.

8.7. 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.

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

8.9. Управляющая организация обязана предоставить ответ по запросу, заявке, предложению и обращению Собственников помещений и пользователей помещений в Многоквартирном доме в срок установленные в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и иных нормативных актов, утвержденных постановлением Постановление 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 обращение, Управляющая организация вправе в указанный в данном подпункте Договора срок, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации.

8.10. 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.

8.11. 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.

8.12. 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, если иное не определено решением общего собрания собственников.

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

9.1.3. 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.

9.1.4. 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.

9.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление выполнение коммунальных услуг собственников 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

9.1.6. Уведомлять Собственника помещений или пользователя помещения 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 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.

9.1.7. 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 внутридомового 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.

9.1.8. 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.

9.1.9. Осуществлять информирование Собственника путем направления SMS-уведомления, включая сообщения на адрес электронной почты, при этом количество SMS-уведомлений ограничено и не может превышать 1-го в сутки. При этом SMS сообщения об экстренных и аварийных ситуациях без ограничений.

9.1.10. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника в части платы за содержание и ремонт по настоящему Договору. Не допускается перераспределение платы за коммунальные услуги. Такие средства Управляющая организация обязуется перечислять в адрес ресурсоснабжающей организации.

9.1.11. Составить Акт о нарушении Собственником условий настоящего договора. В случае уклонения Собственника от составления акта о нарушении условий Договора такой акт составляется в его отсутствие. В таком случае указанный акт подписывается не менее

чем двумя незаинтересованными лицами (собственниками, владельцами и/или пользователями недвижимого имущества в многоквартирном доме). Акт составляется комиссией не менее чем в трёх экземплярах, два из которых под роспись вручаются незаинтересованным лицам. Акт о нарушении направляется отирующему Собственнику.

9.1.12. 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 Собственников 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 внутриквартирным

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 (исключительно передача минимально необходимых для осуществления охранной функции данных частной охранной организации для обеспечения контрольно-пропускного режима, если соответствующее решение принято на общем собрании собственников), удаление персональных данных.

Перечень персональных данных, которая подлежит обработке: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства, контактные данные, 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, Управляющая компания вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям 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 в течении 10 рабочих дней от даты наступления соответствующего события.

9.2.8. Заключить на весь срок действия настоящего Договора Договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников при производстве следующих работ:

- проведение текущего ремонта и технического обслуживания мест общего пользования и общего имущества;
- проведение текущего ремонта и технического обслуживания внутреннего инженерного оборудования и внутренних сетей инженерно-технического обеспечения;
- проведение работ по заявкам собственников квартир (иных лиц) в квартирах собственников, в том числе связанных с системами водоснабжения, теплоснабжения, канализации;
- проведение работ по чистке кровли и балконов многоквартирных жилых зданий от наледи.

Сумма страхового покрытия ответственности УО не менее 10 000 000 руб. по каждому страховому случаю.

9.2.9. Осуществлять контроль и не допускать установку любого инженерного оборудования и сетей, а также их подключение в помещениях и на конструкциях, отнесенных к общедомовому имуществу в многоквартирном доме без проведения общего собрания собственников.

9.2.10. Обеспечить доступ Собственнику к индивидуальному прибору учета Собственника, в течение часа с момента подачи Собственником заявки предоставив доступ к месту установки индивидуального прибора учета в присутствии сотрудника Управляющей организации.

9.2.11. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

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 устраниении выявленных недостатков, осуществления перерасчётов.

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 и условиями настоящего Договора, 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, а именно – в офисе управляющей организации.

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

9.3.11. 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. 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.

9.4.3. 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.

9.4.4. 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.

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

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

9.4.7. 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.

9.4.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и (или) привлеченных ею лиц в принадлежащее ему помещение после предварительного согласования 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.

9.4.9. 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.

9.4.10. 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 устраниению.

9.4.11. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

9.4.12. 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.

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

9.4.14. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутридомового 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.

9.4.15. 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.

9.4.16. Не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

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

9.4.19. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих Общее имущество.

9.4.20. При проведении в помещении ремонтных работ вывезти собственными силами и за свой счет или оплатить вывоз строительного и крупногабаритного мусора в соответствии с согласованным тарифом Управляющей организации.

9.4.21. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и/или перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

9.4.22. 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, предусмотренной проектной документацией многоквартирного дома и доведенные до сведения Собственника или пользователя помещений в многоквартирном доме.

9.5.2. Производить слия 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 внутридомового 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 размере 50 процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением, если такое нарушение произошло по вине Собственника помещения в Многоквартирном доме.

10.5.2. При поступлении обращения Собственника помещения в Многоквартирном

доме с письменным заявлением о выплате штрафа Управляющая организация не позднее 10 рабочих 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 1-го месяца 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, причинённый 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. При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, 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.

10.5.6. 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,

стендах в доме.

13.5. 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.

13.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

XIV. Реквизиты и подписи сторон договора

Управляющая организация:
**ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС
КУТУЗОВСКИЙ»**

Адрес: 121471, город Москва, улица
Гжатская, дом 5, корпус 1, этаж 1,
помещение IX, комната 1
ИНН 9723085926
КПП 773101001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810638000255790
в ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Собственник:

Адрес: _____
Паспорт: _____
выдан: _____
СНИЛС: _____
ИНН: _____
E-mail: _____

От Управляющей организации:

_____ / _____ /
М.П.

От Собственника:

_____ / _____ /
(подпись) (ФИО)

Система контроля и управления доступом	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сетевой контроллер – 3 шт. 2. Считыватель – 4 шт. 3. Замок электромагнитный – 4 шт. 4. Кнопка аварийной разблокировки – 4 шт. 5. Кнопка выхода – 4 шт. 	Состояние – удовлетворительное.
Система охраны входов	<ol style="list-style-type: none"> 1. Многоабонентская вызывная панель – 3 шт. 2. Индивидуальная вызовная панель – 6 шт. 3. Индивидуальная вызовная панель (1 пользователь) – 2 шт. 4. Блок бесперебойного питания – 9 шт. 5. Коммутатор – 46 шт. 6. Кнопка выхода – 9 шт. 7. Монитор консьержа – 1 шт. 8. Замок электромагнитный – 10 шт. 9. Кнопка аварийной разблокировки – 9 шт. 	Состояние – удовлетворительное.
Система видеонаблюдения	<p>Количество видеокамер в лифтах – 3 шт.</p> <p>Количество видеокамер в МОП – 2 шт.</p> <p>Коммутаторы – 5 шт.</p> <p>Сети связи - 1110 м.п.</p>	Требует замены - 0 шт.
Иное оборудование	<ol style="list-style-type: none"> 1. Система АСКУВ; 2. Система АСКУЭ; 3. Система АСКУТ; 4. Система АСУД; 5. Охранио-дератизационная система; 6. Диспетеризация (автоматизация инженерных систем); 7. ЛВС, телефонная сеть, телевидение; 8. Радиофикация. 	Состояние каждой системы – удовлетворительное, рабочее.

** - является общим имуществом корпуса 6 и строения 11.

79.	Интегрированная скамья	3	удовлетворительное
80.	Велопарковка	35	удовлетворительное
81.	Игровой комплекс «Городок с горками»	1	удовлетворительное
82.	Игровая система «кубики»	1	удовлетворительное
83.	Карусель «Вальс»	1	удовлетворительное
84.	Деревянное ограждение	4 м.п.	удовлетворительное
85.	Канат для лазанья с узлами	6 м.п.	удовлетворительное
86.	Качели балансир	1	удовлетворительное
87.	Скамейка «Владивосток»	4	удовлетворительное
88.	Канатный мостик	3,5 м.п.	удовлетворительное
89.	Натуральные камни-валуны	10	удовлетворительное
90.	Стулья	7	удовлетворительное
91.	Зацепы для скалолазания	35	удовлетворительное
92.	Беседка-пергола	1	удовлетворительное
93.	Мусоросборные площадки	3	удовлетворительное

«Управляющая организация»
ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС
КУТУЗОВСКИЙ»

_____ / _____

«Собственник»

_____ / _____

Схема земельного участка (кадастровый номер 77:07:0008006:11954)
и схема расположения шлагбаумов



«Управляющая организация»
ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС КУТУЗОВСКИЙ»

_____ / _____

«Собственник»

_____ / _____

Восстановление гидроизоляции и систем водоотвода фундаментов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Иное (Фундамент)	По мере необходимости
Стены и фасад	
Герметизация стыков стен и фасадов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Заделка и восстановление архитектурных элементов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт фасадов	Осмотр 6 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление поврежденных участков цоколей	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Промывка цоколей	По мере необходимости не реже 1 раза в год
Смена пластмассового короба домового знака или уличного указателя	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Вывешивание флагов	12 раз в год
Ремонт флагодержателей	По мере необходимости
Восстановление гидроизоляции между цокольной частью здания и отмосткой	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Иное (Стены и фасад)	По мере необходимости
Перекрытия	
Заделка швов и трещин	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Укрепление и окраска	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Иное (Перекрытия)	По мере необходимости
Крыши	
Осмотр конструкций и элементов крыши	12 раз в год
Ремонт и окраска конструкций и элементов крыши	По мере необходимости
Иное (Крыши)	По мере необходимости
Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях общего пользования, входные двери	
Ремонт или замена дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
Ремонт или замена входных дверей в подъезды	По мере необходимости

Ремонт или замена элементов остекления в помещениях общего пользования	По мере необходимости
Текущий ремонт или замена доводчиков	По мере необходимости
Иное (Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях общего пользования, входные двери)	По мере необходимости
Лестницы, пандусы, крыльца	
Ремонт лестниц	Осмотр 12 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт полов (на лестницах и в холлах)	По мере необходимости
Иное (Лестницы, пандусы, крыльца)	По мере необходимости
Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, и других помещениях общего пользования	
Восстановление отделки стен	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Восстановление отделки потолков	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт лестничных клеток	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Ремонт технических и вспомогательных помещений	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
Иное (Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, и других помещениях общего пользования)	По мере необходимости
Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	
Консервация (расконсервация) поливочной системы	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Ремонт поливочной системы	По мере необходимости
Регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления.	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома. Ремонт по мере необходимости
Проведение химического анализа воды в системе отопления	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома.
Утепление вентиляционных каналов	В ходе подготовки к сезонной эксплуатации дома
Восстановление огнезащитного покрытия системы противодымной вентиляции	По мере необходимости

Клеммник в УЭРМ



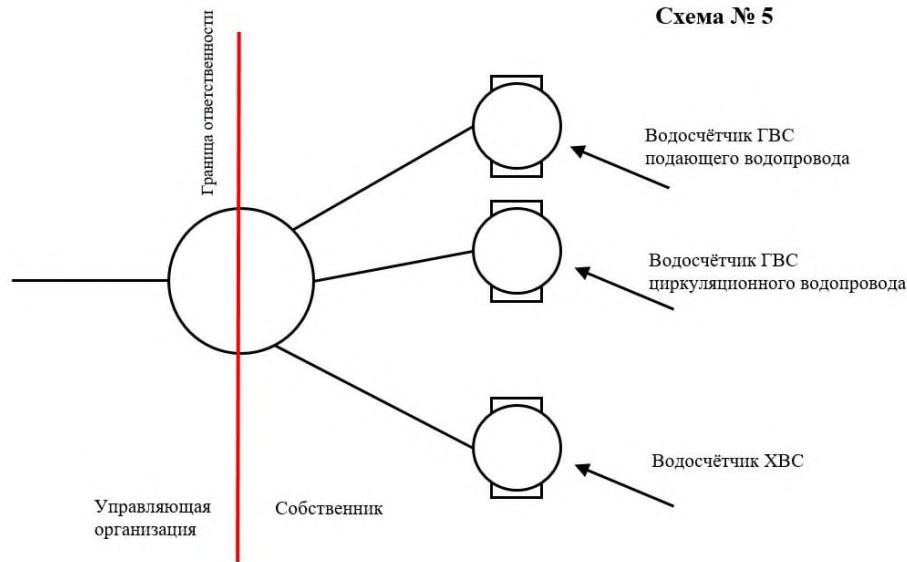
5. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной шахте санузла.

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

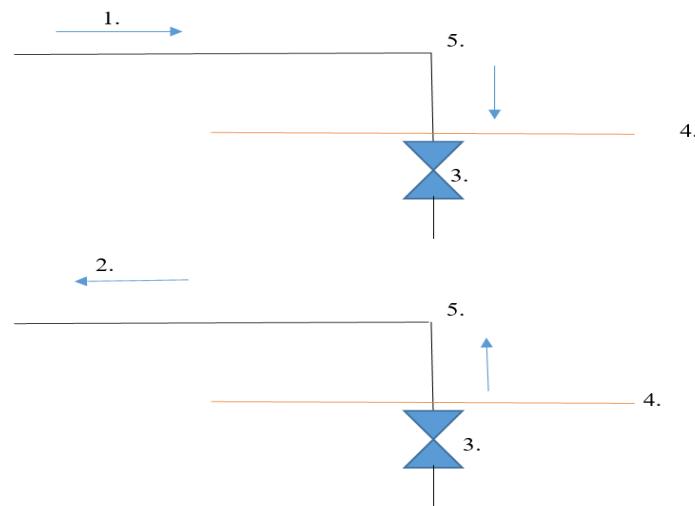
Водосчётки ГВС и ХВС установленные на стояках в санузлах помещения, а также провода от водосчётов до соединительной коробки, обслуживаются Собственником.

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

Схема № 5



6. Граница ответственности по системе теплоснабжения, между Управляющей организацией и Собственником



- Подающий трубопровод.

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

В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из подающих трубопроводов горизонтального и вертикального расположения, обогревающих приборов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры отвечающей за подачу теплоносителя к 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 первого 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.

«Управляющая организация»
ООО «ПИОНЕР-СЕРВИС
КУТУЗОВСКИЙ»

«Собственник»

_____ / _____

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к договору управления многоквартирным домом по адресу:

гор. Москва, ул. Гжатская дом 5, корпус 6

№ _____ 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 «ПИОНЕР-СЕРВИС
КУТУЗОВСКИЙ»

_____ / _____

«Собственник»

_____ / _____

