

**Договор №Б-26
управления многоквартирным домом № 26 ул. Береговая, г. Серпухов, Московской обл.**

г. Серпухов

«15» октября 2020 г.

Изгаршев Валерий Викторович 17.01.1973 г.р., действующий на основании Протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 15.10.2020, являющийся на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости собственником помещения № 9 (Дол. собственность, № 50:58:0020102:495-50/032/2017-4 от 20.03.2017, 1/5) в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Серпухов ул. Береговая, д.26, именуемый в дальнейшем **Собственник**, с одной стороны, и **Управляющая организация** ООО «Дом-Сервис Серпухов», в лице **Генерального директора** Морозова Юрия Рудольфовича, действующего на основании Устава, с другой стороны и именуемые в дальнейшем **Стороны**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

- 1.1. Управляющая организация, по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:
 - 1.1.1. оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора.
 - 1.1.2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора.
 - 1.1.3. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.
- 1.2. Состав Общего имущества и границы эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 2 и № 3 Договора соответственно.
- 1.3. Управление Многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания Собственника, осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания Общего имущества, соблюдения требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома, постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику и Потребителям.
- 1.4. Информация об Управляющей организации, о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 1 к Договору.
- 1.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору и условия изменения и расторжения Договора.

- 2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в пункте 11 Договора.
- 2.2. Договор заключен сроком на 5 лет с даты начала его действия.

В случае, если многоквартирный дом ранее не был включен в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления, то Договор считается заключенным на срок 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором органом государственного жилищного надзора внесены изменения в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением Договора в соответствии со ст. 198 ЖК РФ.
- 2.3. С даты заключения Договора, определяемой в соответствии с пунктом 2.1. Договора, положения договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.
- 2.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

4.2. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктом 9 Договора.

2.6. Если за 60 дней до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.2.2 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

Взаимодействие также осуществляется на основании Регламентов взаимодействия собственников и управляющих организаций, разработанных и утвержденных надлежащим образом.

3.2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 4 к договору. При отсутствии достаточной документации для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для ее получения, за счет собственников помещений.

3.3. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют Совет дома и Председателя совета дома (далее - уполномоченные лица).

3.4. Требования к собственникам помещений, пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 5 к Договору.

3.5. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 6 к Договору.

3.6. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее - Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке предусмотренных настоящим Договором.

3.7. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников.

3.8. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами, в порядке, установленном в приложении №10 к Договору.

3.9. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором. Отчет Управляющей организации составляется по форме, приведенной в Приложении № 7 к Договору в срок до 15 мая следующего за отчетным годом.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, порядок их приемки:

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки их выполнения составлен в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства РФ, утвержден Собственниками при утверждении условий настоящего Договора на весь период действия Договора и приведен в Приложении № 8 к Договору.

4.1.2. Перечень работ по текущему ремонту ежегодно утверждается Общим собранием исходя из предложений Управляющей организации о необходимости проведения работ по результатам осмотров Общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности.

устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов, изменение объема оказываемых услуг и выполняемых работ по настоящему Договору предусмотрено по обстоятельствам, независящим от воли Сторон (изменения действующего законодательства, предписания контролирующих и надзорных органов, вандальные действия, непредвиденные ремонтные работы и т.п.).

4.1.3. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

4.1.4. Обязательства Управляющей организации по настоящему Договору считаются полностью исполненными, если в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента оказания услуг и выполнения работ, установленных настоящим Договором, от Собственника не поступило мотивированных заявлений об установлении факта оказания Управляющей организацией услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с превышением установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ. Работы по текущему ремонту признаются выполненными после подписания акта выполненных работ Собственником или уполномоченным им лицом.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

4.2.1. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – Правила предоставления коммунальных услуг).

4.2.2. По требованию Собственника и Потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности.

4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей видов работ и оказания видов услуг по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ и услуг, потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию либо на официальном сайте в сети Интернет. В целях выполнения таких работ и оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей компании или ее Представителю.

5. Порядок определения цены договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.5.2. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.5.4. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.6 Договора.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, включенных в перечень работ и услуг, определяется Управляющей организацией ежемесячно исходя из годовой планово-договорной стоимости соответствующих работ и услуг, ежегодно принимаемой Собственником при утверждении платы за содержание жилого помещения на Общем собрании.

5.3. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.4. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.5. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходывшейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном п.4.1.1 Договора.

2.6. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией.

Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. Порядок определения размера платы по договору и порядок его внесения

6.1. Размер платы за содержание жилого помещения утверждается решением Общего собрания ежегодно для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно плано-договорной стоимости работ, услуг, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц.

6.2. Плата за содержание жилого помещения для каждого Собственника определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в пункте 6.1. Договора, и доли Собственника в праве общей собственности на Общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

6.3. Плата за содержание жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.4. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в пункте 4.1.2, 4.1.3. Договора, устанавливается для Собственника соразмерно стоимости таких работ, услуг и доли каждого Собственника в праве общей собственности на Общее имущество (пункт 6.2. Договора). Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией таких работ, и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы» в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.6. Размер платы за коммунальные услуги для Собственника и Потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта

6.7. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, приведены в Приложении № 9 к Договору.

6.8. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, ежемесячно передается в Управляющую организацию ресурсоснабжающей организацией в конце расчетного месяца.

6.9. Плата за содержание жилого помещения, плата за коммунальные услуги, а также плата, указанная в пункте 6.4. Договора (плата по Договору) вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации либо на расчетный счет организации, осуществляющей расчеты за жилищно-коммунальные услуги, кроме случая, указанного в пункте 6.8. Договора.

6.10. Плата по Договору вносится на основании платежных документов, предъявляемых к оплате лицам. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем

6.11. Плата, указанная в пункте 6.4. Договора, вносится не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей организацией непредвиденных работ, если иной срок не согласован Сторонами.

6.12. Неиспользование Собственником или иным Потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

6.13. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

6.14. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится либо на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными деньгами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

6.15. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.16. По соглашению между потребителем и Управляющей организацией устанавливается плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, а также за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей.

0.17. доходы от пользования общим имуществом, поступающие в управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, уменьшают обязательства собственников по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

7. Права и обязанности сторон

7.1. Управляющая организация обязуется:

7.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в интересах собственников помещений.

7.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию Общего имущества.

При этом:

- принимать и хранить проектную, техническую и иную документацию на Многоквартирный дом;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии и выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ Общего имущества;
- обеспечивать сохранность и рациональное использование Общего имущества, не допускать его порчу или повреждение по своей вине

7.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту Общего имущества в соответствии с перечнем работ, ежегодно утверждаемом на Общем собрании.

7.1.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки, возникшие в результате оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества ненадлежащего качества

7.1.5. Организовать доставку Собственнику и Потребителям платежных документов для внесения платы по Договору в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим, через почтовый ящик Собственника или Потребителя, находящийся в надлежащем состоянии.

7.1.6. Организовать начисление, сбор и перечисление платы по Договору.

7.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и Потребителей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения письменного заявления информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

7.1.8. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность.

7.1.9. Заключать договоры с третьими лицами об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на размещение оборудования и рекламы и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация выступает в таких договорах уполномоченным собственниками лицом и действует в указанном случае от имени собственников в их интересах на основании соответствующего решения общего собрания собственников в многоквартирном доме.

7.1.10. Своевременно информировать Собственника и Потребителей о предстоящих отключениях коммунальных услуг, а также доводить до их сведения информацию ресурсоснабжающих организаций об отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

7.1.11. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества.

7.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

7.1.13. Осуществлять раскрытие информации согласно законодательным актам РФ.

7.1.14. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества исполнителей (подрядчиков) и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

7.2.2. Принимать участие в Общих собраниях.

Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем 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.

7.2.3. В случае наступления аварийной ситуации, которая угрожает жизни, здоровью граждан, может повлечь разрушения общего имущества многоквартирного дома, нарушение сохранности иного имущества собственников, вскрывать помещение в их отсутствие в присутствии сотрудников правоохранительных органов с обязательным составлением акта, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и управляющей организацией приняты все возможные меры по получению информации о месте нахождения собственника.

7.2.4. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.5. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.6. Осуществлять контроль за исполнением Собственником и Потребителями санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений, недопущением порчи помещений Многоквартирного дома, использованием жилых помещений по назначению, соблюдением прав и законных интересов соседей.

7.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, а также об иных нарушениях правил пользования помещениями Многоквартирного дома.

7.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.9. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.3. Собственник обязуется:

7.3.1. Ежегодно на Общем собрании утверждать перечень работ по текущему ремонту Общего имущества, размер его финансирования, а также размер платы за содержание жилого помещения. Если собственники на Общем собрании не приняли решение о перечне работ по текущему ремонту Общего имущества и размере платы за содержание жилого помещения, такой перечень с целью установления размера платы, а также размер платы за содержание жилого помещения утверждается органом местного самоуправления по обращению Управляющей организации.

7.3.2. Исполнять пожарные и санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации жилых помещений, использовать жилые помещения по назначению, соблюдать права и законные интересы соседей

7.3.3. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет ремонт указанного помещения, а также ремонт инженерного и газоиспользующего оборудования, расположенного в помещении Собственника.

7.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, осуществлять контроль за состоянием элементов Общего имущества, расположенных в помещении Собственника. Не допускать порчи Общего имущества, не захламывать места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

7.3.5. Производить переустройство и перепланировку помещений в строгом соответствии с действующим законодательством.

7.3.6. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомового инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей

7.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях инженерного оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

7.3.8. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.9. Участвовать в голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.3.10. В течение 10 (десяти) дней сообщать в Управляющую организацию о предоставлении помещения в пользование третьих лиц (по договору найма, аренды либо на других законных основаниях), а также об изменении количества проживающих в жилом помещении.

7.3.11. При отчуждении помещения сообщать в Управляющую организацию об изменении собственника не позднее 5 (пяти) дней с момента прекращения права собственности.

7.3.12. При планировании выезда из помещения на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы.

7.3.13. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение при временном отсутствии Собственника на случай возникновения аварийной ситуации для проведения неотложных работ.

7.3.14. Возместить Управляющей организации расходы на выполнение работ, не предусмотренных настоящим Договором, и связанных с устранением последствий аварий, произошедших по вине Собственника, либо с последствиями неисполнения Собственником обязательств по настоящему Договору

7.3.15. Довести условия настоящего Договора до сведения проживающих с Собственником членов его семьи, Потребителей, пользователей помещениями Собственника.

7.3.16. В случае заключения собственниками помещений и иными потребителями договоров с операторами связи о предоставлении услуг связи, уведомлять Управляющую организацию (по телефону, по эл.почте, письменно) о дате и времени выполнения работ операторами связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, не позднее, чем за 2 дня до планируемого дня выполнения таких работ.

7.4. Собственник вправе:

7.4.1. Ответствовать от Управляющей организации своевременного и качественного предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с перечнем работ по текущему ремонту, ежегодно утверждаемом на Общем собрании, в том числе устранения аварий и неисправностей в надлежащие сроки.

7.4.2. Участвовать в планировании работ по текущему ремонту Общего имущества, принимать решения об утверждении и изменении перечня работ в установленном порядке.

7.4.3 В случае выполнения работ и оказания услуг по Договору ненадлежащего качества требовать снижения размера платы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4.4. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору

7.4.5. Требовать от Управляющей организации в течение 30 (тридцати) календарных дней информировать о решениях, принимаемых по письменным предложениям, заявлениям и жалобам Собственника и Потребителей.

7.4.6. Требовать возмещения убытков, возникших у Собственника, в результате ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

7.4.7 По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.8. Владеть, пользоваться и в установленном законодательством порядке распоряжаться Общим имуществом

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия при условии соблюдения собственниками обязательств, предусмотренных настоящим договором

8.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов Общего имущества Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества.

8.4. При нарушении Собственником (Потребителем) обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия аварийных и иных ситуаций, возникших в результате этих нарушений.

8.5 Собственник (Потребитель) несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством

8.6. Собственник и Потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1 Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на Общем собрании, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.1.1 Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, осуществляется путем заключения дополнительного соглашения.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

9.3.1. При невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 2 месяцев с даты, указанной в пункте 2.1. Договора;

9.3.1. В случае если собственниками помещений на Общем собрании принято решение об изменении способа управления Многоквартирным домом.

9.4 Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, Общим собранием принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом Общим собранием решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Договор управления может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в следующих случаях:

9.5.1. Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств,

за которые Управляющая организация не отвечает.

9.5.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

9.5.3. Неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в пункте 9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственника не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственнику, а также путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах, установленных на первых этажах в подъездах Многоквартирного дома. Договор считается

расторгнутым Управляющей организацией с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора

9.7. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий субъекта РФ, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5 ст. 198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением ее действия (ст. 199 ЖК РФ).

9.8. Настоящий Договор может быть расторгнут в связи с окончанием срока действия и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.9. При расторжении Договора Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в 3-х месячный

срок с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

9.10. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного Собственником лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения договора и приложений

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

11.1.1. Договор управления многоквартирным домом заключается с Управляющей организацией, в письменной форме. Договор подписывается руководителем Управляющей организации и собственниками помещений в Многоквартирном доме или Председателем совета многоквартирного дома, на основании принятого на общем собрании собственников решения о возложении обязанностей по заключению договора управления.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

11.1.2. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

11.1.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственника, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в пункте 11.2 Договора, составлен на 27 (двадцати семи) листах, Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

11.1.4. Копию экземпляра Договора собственник помещений может получить в Управляющей организации или в электронном виде с использованием информационной системы. Копия экземпляра Договора размещается на официальном

сайте управляющей организации www.dom-service24.ru.

11.1.5. Все Приложения к Договору и дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором.

11.2.К Договору прилагаются:

- Приложение №1 - Информация об Управляющей организации, контролирурующих органах
- Приложение №2 - Перечень общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение №3 - Границы эксплуатационной ответственности
- Приложение №4 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов
- Приложение №5 - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора
- Приложение № 6 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора,
- Приложение № 7 - Отчет о выполнении Договора управления многоквартирным домом
- Приложение № 8 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома
- Приложение № 9 – Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг,
- Приложение №10 – Контроль за исполнением договора управляющей компанией
- Приложение №11 – Реестр собственников подписавших договор с ООО «Дом-Сервис Серпухов»

12. Адреса и реквизиты сторон:

Изгаршев Валерий Викторович

Паспорт: 46 17 №865536
Выдан: ГУ МВД России по Московской области,
25.01.2018 г.
Код подразделения: 500-142
Проживающий по адресу: Московская обл.,
Г. Серпухов, ул. Береговая д. 26, кв. 9

ООО "ДОМ-СЕРВИС СЕРПУХОВ"

ИНН: 5043066848
КПП: 504301001
ОГРН: 1195074005576
Адрес: ул. Российская, дом 6а, офис 209, Серпухов,
Московская область, Россия, 142200
Банковские реквизиты:
Р/с40702810240000061000
ПАО СБЕРБАНК
БИК: 044525225
К/с: 30101810400000000225

Собственник _____



Генеральный директор _____

М.П.



Морозов Ю.П.

I. Информация об Управляющей организации

| | |
|--------------------------------------|--|
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Дом-Сервис Серпухов» |
| Краткое наименование организации | ООО УК «Дом-Сервис Серпухов» |
| Юридический адрес/ почтовый адрес | 142200 Московская обл., г. Серпухов, ул. Российская, д.6А, офис 209 |
| Руководитель | Генеральный директор Морозов Юрий Рудольфович <i>Действует на основании Устава</i> |
| ИНН | 5043066848 |
| КПП | 504301001 |
| ОГРН | 1195074005576 |
| Банк | ПАО СБЕРБАНК |
| Р/счет | 40702810240000061000 |
| К/счет | 30101810400000000225 |
| БИК | 044525225 |
| ОКПО | 39325741 |
| ОКТМО | 46770000 |
| ОКВЭД | 41.10 |

| | |
|--|-------------------------|
| <p>Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 73</p> | dom-servise24.ru |
|--|-------------------------|

Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

| Наименование подразделения, должностных лиц | Прием населения | Время приема | Телефон |
|---|---------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Директор | Прием населения | Пн-пт 9:00 – 18:00 | 76-60-00 +7 963 620 31 31 |
| Аварийно-диспетчерская служба | прием заявок потребителей | круглосуточно | 76-60-00 +7 963 620 31 31 |

Органы государственного жилищного надзора

| | | |
|--|--------------------------------------|----------|
| Территориальный отдел №8 Государственной жилищной инспекции Московской области | г. Серпухов, ул. Пограничная д.13 | 37-81-44 |
|--|--------------------------------------|----------|

Состав общего имущества многоквартирного дома

| № | Наименование объекта | Наличие* |
|---|--|--|
| 1. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: | |
| | межквартирные лестничные площадки | Имеется |
| | лестницы | Имеется |
| | чердак | Имеется |
| | технический подвал | - |
| 2. | Крыша | Имеется |
| 3. | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: | |
| | фундамент | Имеется |
| | несущие стены | Имеется |
| | плиты перекрытий | - |
| 4. | Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: | |
| | окна помещений общего пользования | Имеется |
| | двери помещений общего пользования | Имеется |
| | перила | Имеется |
| | парапеты | - |
| 5. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: | Имеется |
| | система трубопроводов: | Имеется |
| | водоснабжения, включая: | |
| | - стояки | Имеется |
| | - регулирующая и запорная арматура | Имеется |
| | водоотведения, включая: | |
| | - стояки | Имеется |
| | - регулирующая и запорная арматура | Имеется |
| | газоснабжения, включая: | |
| | - стояки | Имеется |
| | - регулирующая и запорная арматура | Имеется |
| | отопления, включая: | |
| | - стояки | Имеется |
| | - обогревающие элементы | Имеется |
| | - регулирующая и запорная арматура | Имеется |
| | система электрических сетей, включая: | |
| | вводно-распределительные устройства | Имеется |
| | этажные щитки и шкафы | Имеется |
| | осветительные установки помещений общего пользования | Имеется |
| | силовые установки | Имеется |
| электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии | Имеется | |
| общедомовые приборы учёта (при наличии): | | |
| воды | - | |
| тепловой энергии | - | |
| электрической энергии | Имеется | |
| механическое оборудование, включая: | | |
| лифты, лифтовые шахты | - | |
| насосы | - | |
| теплообменники | - | |
| 6. | Земельный участок | Границы земельного участка устанавливаются по плану земельного участка |
| 7. | Границы эксплуатационной ответственности | стена здания |
| 8. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе: | |

| № | Наименование объекта | Наличие* |
|-----|--|----------|
| | мусоропроводы | - |
| | тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома | |
| | парковки для автотранспорта | Имеется |
| | детские площадки | - |
| | спортивные площадки | - |
| 9. | Помещения общего пользования: | |
| | лифтерные | - |
| | колясочные | - |
| | щитовые | Имеется |
| 10. | Контейнерные площадки | Имеется |
| 11. | Система пожаротушения и дымоудаления | Имеется |

* Имеется

Границы эксплуатационной ответственности

1. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- со строительными конструкциями – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения;
- по внутридомовой системе отопления – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома;
- по внутридомовой системе электроснабжения - на отходящих клеммах вводного квартирного выключателя, а при его отсутствии на входных клеммах индивидуального прибора учета электроэнергии;
- по внутридомовой системе газоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков.

3. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.

4. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

5. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), незамедлительно составляется акт. Ремонт и устранение последствий неисправностей производится Собственником за свой счет.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), незамедлительно составляется акт, а возмещение причиненного ущерба и устранение последствий неисправностей производится за счет Управляющей организации.

6. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также устранение последствий возможных аварий производится за счет средств Собственника.

7. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или иных лиц, несет Собственник. Ремонт и устранение последствий возможных аварий производится за счет средств Собственника.

Схема границ ответственности



Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

1. Перечень технической документации

| № п/п | Наименование документа | наличие | Примечания |
|---|--|--|------------|
| I. Техническая документация на многоквартирный дом | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом) | | |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме | | |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме | | |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1. инженерных коммуникаций | |
| | | 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета | |
| | | 4.3. общих (квартирных) приборов учета | |
| | | 4.4. индивидуальных приборов учета | |
| | | 4.5. механического оборудования | |
| | | 4.6. электрического оборудования | |
| | | 4.7. санитарно-технического оборудования | |
| | | 4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования | |
| | | 4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) | |
| II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы | | | |
| 6. | Кадастровый план (карта) земельного участка ¹ | | |
| 7. | | | |
| 8. | | | |
| 9. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома | | |
| | | | |
| | | | |
| 14. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | | |
| 15. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных | | |

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

| | | | |
|-----|---|--|--|
| | (общедомовых) приборов учета | | |
| 16. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование | | |
| 18. | Иные документы, определенные решением общего собрания собственников помещений | | |

2. Документация, подлежащая передаче для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и в случае расторжения (прекращения срока действия) Договора

Для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация должна получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей организации следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

а) техническую и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и арендаторов (пользователей нежилых помещений), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

г) информация о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;

д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета, в том числе – информацию о каждом установленном индивидуальном (квартирном) приборе учета (технические характеристики, дата установки, факты замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

е) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

ж) журнал учета показаний общедомового прибора учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

з) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией).

**Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме,
наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора**

1. Требования к собственникам помещений и иным потребителям

Собственники помещений и иные потребители обязаны:

- 1.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, взносы на капитальный ремонт.
- 1.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 1.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и (или) устранения аварийных ситуаций, а также проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 1.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону Управляющей организации и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.
- 1.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих потребителей.
- 1.6. В случае заключения собственниками помещений и иными потребителями договоров с операторами связи о предоставлении услуг связи, уведомлять Управляющую организацию (по телефону, по электронной почте, письменно) о дате и времени выполнения работ операторами связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, не позднее, чем за 2 дня до планируемого дня выполнения таких работ.
- 1.7. Выполнять требования по соблюдению правил пользования помещениями, а именно:
 - а) не производить перенос инженерных сетей;
 - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
 - г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
 - д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения:
 - е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
 - з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

2. Дополнительные требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов. Уведомления арендодателей должны учитывать условия, указанные в п.4.2.4 и 6.2.5 Договора.

2.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их

семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с п.3.2 Договора.

2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

**Порядок обработки персональных данных граждан
для целей исполнения Договора**

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации.

В соответствии с п.5 ч.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ не требуется согласие субъекта персональных данных граждан для осуществления обработки персональных данных Управляющей организацией, в том числе в случае реализации Управляющей организацией своего права на уступку прав требований по Договору.

В соответствии с ч.16 ст.155 ЖК РФ обработка персональных данных граждан Представителем Управляющей организации на условиях, указанных в настоящем Приложении, осуществляется без согласия граждан.

3. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

4. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.3 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

5. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека): ведение журналов, реестров, книг, выдача справок и т.д.

6. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных определяется для Управляющей организации сроком действия договора и сроком исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

7. Дополнительные условия

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 организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.5 настоящего Приложения.

Отчет о выполнении Договора управления многоквартирным домом по адресу:
за период с 01.01. __ г. по 31.12. __ г.

Площадь дома(м²)

Размер плата(руб.-коп):

| | |
|--|--|
| Остаток денежных средств на 01.01.14 г., тыс.руб. | |
| Начислено за 20_ г., тыс.руб. (содержание жилого и нежилого помещения) | |
| Начислено за 20_ г., тыс.руб. (отопление) | |
| Начислено за 20_ г., тыс.руб. (горячая вода) | |
| Начислено за 20_ г., тыс.руб. (водоснабжение) | |
| Начислено за 20_ г., тыс.руб. (водотведение) | |
| Начислено за 20_ г., тыс.руб. (прочие доходы от использования общего имущества) | |
| Всего начислено, тыс.руб. | |
| Всего оплачено, тыс.руб. в том числе | |
| Оплачено за 20_ г., тыс.руб. (прочие доходы от использования общего имущества) | |
| Оплачено за 20_ г., тыс.руб. (содержание жилого и нежилого помещения) | |
| Оплачено за 20_ г., тыс.руб. (отопление) | |
| Оплачено за 20_ г., тыс.руб. (горячая вода) | |
| Оплачено за 20_ г., тыс.руб. (водоснабжение) | |
| Оплачено за 20_ г., тыс.руб. (водотведение) | |
| Долг населения по оплате за ЖКУ на 01.01. г., тыс.руб. | |
| Израсходовано средств на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, тыс. руб. | |
| Остаток денежных средств на 01.01. г., тыс.руб. | |

| Наименование | | |
|---|--|--|
| Содержание внутридворовых территорий | | |
| Содержание мест общего пользования | | |
| Обслуживание мусоропроводов | | |
| Обслуживание лифтов | | |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание | | |
| Услуги СЭС | | |
| Обслуживание газопроводов | | |
| Содержание контейнерных площадок | | |
| Услуги по управлению | | |
| Техническое обслуживание | | |
| Коммунальный ресурс на содержание общедомового имущества в том числе: | | |
| ГВС | | |
| ХВС | | |
| Электроэнергия | | |
| Итого: | | |

Расходы на текущий ремонт общего имущества

| Наименование | | | Сумма затрат за год, тыс. руб. |
|----------------|--|--|--------------------------------|
| Текущий ремонт | | | |
| Итого: | | | |

Составили: Гл. экономист
Начальник ПТО

Перечень и стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, периодичность их проведения по адресу: г. Серпухов, ул. Береговая д.26

Площадь жилых и нежилых помещений МКД, кв м 685,30

| № | Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг | Стоимость работ и услуг в год, руб | Стоимость за 1 кв.м общей площади, руб. |
|--|--|---|------------------------------------|---|
| 1. | Содержание придомовой территории, в т.ч.: | | 33552,29 | 4,08 |
| 1.1. | Содержание контейнерной площадки | | | |
| | <i>Холодный период</i> | | | |
| 1.2. | Подметание свежевыпавшего снега | 1 раз в сутки в дни снегопада | | |
| 1.3. | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | Через 3 часа во время снегопада | | |
| 1.4. | Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью | 1 раз в сутки во время гололеда | | |
| 1.5. | Очистка дворовых территорий от наледи и льда | 1 раз в трое суток во время гололеда | | |
| 1.6. | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки | | |
| 1.7. | Очистка кровель, козырьков от снега, сосулек, наледи | В течение зимнего периода | | |
| | <i>Теплый период</i> | | | |
| 1.8. | Подметание территории | 1 раз в двое суток | | |
| 1.9. | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки | | |
| 1.10. | Уборка газонов | 1 раз в двое суток | | |
| 1.11. | Выкашивание газонов | 2 раза в сезон | | |
| 1.12. | Уход за элементами озеленения и внешнее благоустройства | По мере необходимости | | |
| 2. | Содержание мест общего пользования | | 17351,80 | 2,11 |
| 2.1. | Подметание лестничных площадок и маршей 1этажа | Ежедневно | | |
| 2.2. | Подметание лестничных площадок и маршей со 2 этажа | 1 раз в неделю | | |
| 2.3. | Мытье лестничных площадок и маршей нижних 1 этажа | 2 раза в месяц | | |
| 2.4. | Мытье лестничных площадок и маршей со 2 этажа | 1 раз в месяц | | |
| 2.5. | Мытье окон | 2 раза в год | | |
| 2.6. | Влажная протирка стен и дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, почтовых ящиков | 1 раз в год | | |
| 2.7. | Уборка площадки перед входом в подъезд | 1 раз в неделю | | |
| 3. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Круглосуточно | 12335,40 | 1,50 |
| 4. | Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД, в том числе: | | 48272,53 | 5,87 |
| 4.1. | Проведение технических осмотров. | 2 разав в год | | |
| | Устранение незначительных неисправностей в системах: -водопровода и канализации (устранение засоров,замена резиновых прокладок, уплотнение стенов) | | | |
| | -электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки, смена перегоревших электролампочек в местах общего пользования) | | | |
| | сальников; мелкий ремонт теплоизоляции; разборка, осмотр и очистка регулирующих кранов,вентелей, задвижек, очистка от накали запорной арматуры и др.) | | | |
| | -прочистка канализационного лежачка | | | |
| | -проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. | 1 раз в год | | |
| 4.2. | Подготовка жилого дома к работе в осенне-зимний и весенне-летний период: | 2 раза в год | | |
| | -замена разбитых стекол окон в МОП | | | |
| | -ремонт, регулировка, промывка, гидравлическое испытание систем центрального отопления; | | | |
| | -восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещений; | | | |
| 5. | Техническое обслуживание газопроводов и газового оборудования, входящих в состав общего имущества МКД | 1 раз в год | 5345,34 | 0,65 |
| 6. | Услуги по управлению МКД | Ежедневно | 48519,24 | 5,90 |
| 7. | Услуги расчетно-кассового центра | Ежедневно | 4111,80 | 0,50 |
| 8. | Услуги регистрационного учета | | 3124,97 | 0,38 |
| Итого плата по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома | | | 172613,36 | 20,99 |
| 9. | Текущий ремонт (Перечень работ утверждается Советом МКД) | | 33716,75 | 4,1 |
| Всего плата по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД | | | 206330,12 | 25,09 |

Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг

I. Условия, регулируемые Правилами предоставления коммунальных услуг.

Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 г. № 354 устанавливают:

- начало предоставления коммунальных услуг (пп. «а» п.3 Правил № 354).
- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителям коммунальных услуг сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении;
- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг;
- обязанности, права и ответственность потребителей и Управляющей организации, - исполнителя коммунальных услуг в отношении по предоставлению (потреблению) коммунальных услуг.

2. Условия, регулируемые Договором.

2.1. Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг с учетом следующего условия: Управляющая организация не несет ответственности за соблюдение требований к давлению в системе холодного водоснабжения в точках водоразбора до окончания срока выполнения работ по ремонту насоса. До наступления указанного срока перерасчет размера платы за холодное водоснабжение в связи с несоблюдением требований к давлению холодного водоснабжения в системе холодного водоснабжения не производится.

При установлении фактов нарушения качества коммунальных услуг, кроме случая исключения ответственности Управляющей организации, указанного в настоящем пункте, составляется акт нарушения качества коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2. Если в расчетном месяце у Управляющей организации наступила ответственность перед собственниками и потребителями за неисполнение требований к качеству коммунальных услуг водоотведения, установленных Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, по вине потребителей, допустивших засор внутридомовых канализационных систем, и информация о таких потребителях подтверждена актами, составленными Управляющей организацией, уполномоченным лицом и одним или несколькими потребителями, Управляющая организация не несет такую ответственность перед потребителями, допустившими засор канализационных систем в соответствующем расчетном месяце. Управляющая организация вправе предъявить таким потребителям возмещение понесенных ею убытков. Размер такого возмещения для указанных потребителей определяется путем деления суммы убытка, понесенного Управляющей организацией в соответствующем расчетном месяце, на количество случаев засора внутридомовых канализационных систем в помещениях соответствующих потребителей.

2.3. Для целей соблюдения требований Правил предоставления коммунальных услуг в части особенностей предоставления коммунальных услуг газоснабжения по централизованной сети газоснабжения собственники помещений и потребители обязаны заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

II. Требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг в т.ч. с учетом их перерасчета.

1. Управляющая организация снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с 16 по 20 число каждого месяца, и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета, который подлежит представлению уполномоченному лицу по его требованию.

2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребитель в жилых помещениях ежемесячно снимают его показания с 15 по 20 число каждого месяца и в указанный срок передают полученные показания в единый информационный расчетный центр любым из следующих способов: по телефону, через личный кабинет на сайте, иным способом.

3. Представитель по эксплуатации приборов учета осуществляет не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

4. Собственники помещений и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных, (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные

технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (с/ Представителя) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей организации (с/ Представителя).

5. При привлечении собственниками помещений и потребителями к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц обеспечить участие Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета или, при его отсутствии, специалиста Управляющей организации в приемке такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения к такому Представителю (в Управляющую организацию) письменно по электронной почте или устно по телефону.

6. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию Представителем Управляющей организации.

7. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями путем письменного уведомления об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

8. Управляющая организация совместно с потребителями и (или) уполномоченным лицом вправе по жилым помещениям, не оборудованным индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета коммунальных ресурсов, составлять акты о временно проживающих в таких жилых помещениях гражданах, если такой факт имеет место, если от собственника или нанимателя такого помещения отсутствует уведомление Управляющей организации о проживании в таком помещении временных жильцов. Допускается составление такого акта уполномоченным лицом и не менее, чем тремя потребителями, проживающими в многоквартирном доме.

9. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

10. Если при выполнении работ по замене внутриквартирного оборудования систем отопления и (или) горячего водоснабжения и (или) холодного водоснабжения требуется слив воды (теплоносителя), потребитель обязан оплатить Управляющей организации стоимость таких работ и соответствующих объемов воды (теплоносителя), определяемых Управляющей организацией.

КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

1. Любой собственник помещения наряду с членами Совета многоквартирного дома имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами осуществляется помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов, предусмотренных пунктом 3.10 Договора;
- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего приложения, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений <1>.

<1> Указанное требование содержится в п. 4 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками <2>, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).