

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом между**  
**управляющей организацией и собственником помещения.**

Договор управления утвержден общим собранием собственников на основании протокола собрания собственников помещений № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Город Выборг « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «УК «ЦУП МКД»**, в лице Директора Иващенко Александра Владимировича, действующего на основании Устава, Лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, № 617 68.32 от 03.03.2021. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с учетом особенностей лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, выдан комитетом жилищного надзора и контроля Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с одной стороны и \_\_\_\_\_, являющейся владельцем квартиры № \_\_\_\_\_ с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года, расположенных по адресу: **город Выборг**, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании **Протокола № \_\_\_\_\_ общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.**

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме и его действие распространяется на всех собственников помещений.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация за плату по заданию Собственника обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

1.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах, эксплуатационной ответственности, согласованной Сторонами;

1.2.2. Предоставлять коммунальные услуги на условиях настоящего Договора собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2.3. Осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а Собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику или иному лицу, пользующемуся помещением в МКД на законных основаниях.

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

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах полученного финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, размещена на официальном сайте управляющей организации: [ooo-uk-tsup-mkd.kvado.ru](http://ooo-uk-tsup-mkd.kvado.ru)

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
  - Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
  - Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 №1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации части касающейся.

## **2. Права и обязанности сторон**

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2. Совместно с Советом многоквартирного дома (при его наличии в МКД) подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений (Совету дома) в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, максимальную стоимость работ и услуг, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг на текущий календарный год изменению не подлежит, за исключением случаев необходимости проведения работ для предотвращения состояния аварийности (возможности ухудшения до состояния аварийности) общего имущества МКД. В Перечень услуг и работ не подлежат включению работы капитального характера.

Объем обязательств Управляющей организации по содержанию ОИ и текущему ремонту общего имущества МКД ограничен пределом сумм, оплаченных по квитанциям за ЖКУ. В случае недофинансирования статей содержание и текущий ремонт, работы из текущего Перечня работ и содержания жилья переносятся на следующий календарный год и исполняются по мере финансирования собственниками помещений.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно Приложению № 3 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. В случае отсутствия решения собственников помещений о заключении «прямых» договоров с РСО, заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб (на информационных досках или иным способом), устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение нормативного времени с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации о своей деятельности, в формате в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника и Совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или иным способом (на сайте Управляющей организации, через мобильное Приложение, через Социальные сети), а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании личного заявления Собственника произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, если Собственниками не принято иное решение.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с решением Собственников, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме

2.1.14. Знакомить Собственников или уполномоченных ими лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества. Ознакомление проводится в офисе Управляющей организации в приемное время на основании предварительной заявки Собственника.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме, если иной срок не установлен действующим законодательством.

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

## 2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Уведомление о проведении проверки количества проживающих и состояния ИПУ может быть направлено Управляющей организацией путем размещения соответствующего уведомления на досках информации МКД, не менее чем за три дня до проведения проверок.

2.2.4. Заключить с третьими лицами договоры на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив любым доступным способом о реквизитах данной организации Собственника.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.2.6. Оказывать собственникам помещений дополнительные платные услуги по тарифам, действующим в Управляющей организации, на основании решения Собрания собственников.

2.2.7. Управляющая организация вправе использовать общее имущество собственников многоквартирного дома, в своей деятельности, в целях исполнения предмета договора, а также вправе передавать право пользования общим имуществом третьим лицам на условиях возмездного (безвозмездного) договора в пользу собственников помещений, согласно прейскуранту, утвержденному в Управляющей организации, на основании решения Собрания собственников.

2.2.7.1. Управляющая организация, при исполнении п. 2.2.7 Договора, вправе определять и согласовывать существенные условия договора при использовании общего имущества другими лицами, в том числе устанавливать размер платы, если таковой не был установлен собственниками на ОСС.

2.2.7.2. Управляющая организация самостоятельно распределяет по лицевым счетам МКД полученные денежные средства, по договорам использования общего имущества МКД.

2.2.8. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных Договором.

2.2.9. Вносить (перераспределять) изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома по согласованию с Советом многоквартирного дома (при его наличии) и при наличии собранных денежных средств. Согласования внесение изменений не требуется, если работы проводятся для предотвращения аварийных ситуаций.

2.2.10. В случае возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, накопленные на доме, для организации ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации с уведомлением Председателя Совета многоквартирного дома о выполнении работ по ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации и о размере затраченных средств.

2.2.11. При возникновении аварийной ситуации, пожара, утечки газа, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получать доступ в жилое помещение с обязательным составлением акта о вскрытии помещения.

2.2.12. Представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в судах РФ и иных организациях по вопросам:

а) истребования из незаконного владения нежилых помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

б) об обязанности собственников рекламных конструкций (иного оборудования) демонтировать незаконно установленные рекламные конструкции (иное оборудование) на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

в) о признании недействительными разрешений на установку рекламных конструкций (иного оборудования) в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О рекламе» или другим законодательством, в части касающейся.

г) об обязанности собственников телекоммуникационного и другого оборудования демонтировать незаконно установленное оборудование на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

д) взыскание неосновательного обогащения, полученного при пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

е) возмещения ущерба, причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома;

ж) ведение претензионной, исковой работы, по взысканию денежных средств при выявлении нарушений со стороны исполнителей коммунальных услуг, в т.ч. за непредоставление коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

В любом случае, данный пункт Договора является правом Управляющей организации, которым она распоряжается по своему усмотрению, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

2.2.13. При отсутствии в доме Совета МКД или при наличии такового, но которому не переданы полномочия по принятию решений о проведении текущего ремонта, а также если общее собрание собственников помещений по вопросу текущего ремонта не состоялось, Управляющая организация вправе принять самостоятельно решение о текущем ремонте, в том числе утвердить план текущего ремонта.

### 2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

б) 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 уведомления Управляющей организацией;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в домах, где есть лифты;

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

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

к) не запирает на свои замки двери в помещения общего имущества или иным способом осуществлять действия по самозахвату общего имущества МКД, в том числе путем установки кондиционеров, воздухопроводов и т.п.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) сообщать Управляющей компании и Председателю Совета многоквартирного дома информацию о количестве фактически проживаемых граждан и сроке их пребывания в течение 3 календарных дней со дня их проживания в жилом помещении;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений);

д) при отсутствии или предполагаемом отсутствии в жилом помещении более 24 часов перекрыть холодную, горячую воду, газ. Заранее предоставлять Председателю Совета многоквартирного дома (управляющей компании) информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на период временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;

е) в случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, возведенных не по проекту, своими силами и за свой счет.

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

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством

2.3.7. Предоставить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.3.8. Открыть Личный кабинет, с целью подачи данных счетчиков КУ, на сайте Управляющей организации или платежного агента (расчётного центра), осуществляющего учет ЖКУ и подавать данные счетчиков (ИПУ) в сроки, указанные в Договоре.

#### 2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями. При самостоятельном участии, Собственник не должен своими действиями препятствовать или каким-либо иным образом мешать работе Управляющей организации.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством, в порядке определенном действующим законодательством.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, определенном действующим законодательством.

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

2.4.5. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями, в том числе путем электронного обращения на электронный почтовый адрес Управляющей организации. В случае поступления электронного обращения, Управляющая организация вправе направить ответ электронным сообщением на электронную почту, с которой поступило сообщение, если в самом заявлении собственника не указан иной электронный адрес.

2.4.6. В случае необходимости проведения реконструкции общего имущества МКД, собственники принимают решение об этом на общем собрании собственников помещений, с определением порядка финансирования и объема работ. Управляющая организация вправе не приступать к работам, если на установленный объем работ не поступили все денежные средства от собственников помещений.

2.4.7. Получить копию настоящего Договора путем самостоятельного скачивания с сайта ГИС ЖКХ.

### **3. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

3.1. Порядок определения цены и платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги:

3.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

3.1.1.1. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные ресурсы для содержания общего имущества (КР для СОИ).

3.1.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (полный цикл), электроснабжение, отопление, **обращение с ТКО.**

3.1.1.3. Плату за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

3.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки и в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные услуги согласно утвержденным тарифам на: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.

3.1.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга и (или) по тарифам утвержденным общим собранием собственников. Размер платы за КР для СОИ устанавливается, в соответствии с правилами №№ 124,491,354, Постановлением Правительства РФ № 92, включая все последующие изменения и дополнения к ним. Нормативно-правовые акты, утвержденные органами государственной власти Санкт-Петербурга для квартир социального найма, распространяют свое действие и для собственников жилых и нежилых помещений.

3.1.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

3.1.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

3.1.6. Расчет платы для собственников, арендаторов и иных лиц, на законных основаниях, владеющих нежилыми помещениями, осуществляется в соответствии с п. 3.2.2 Договора.

3.1.7. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ(услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают эти расходы дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Работа подлежит выполнению при условии оплаты всеми собственниками рассчитанного объема расходов дополнительных работ.

3.1.8. В случае изменения объема (перечня) общего имущества МКД, собственники включают его в состав общего имущества МКД и устанавливают обоснованный тариф на его обслуживание, с учетом мнения Управляющей организации. Управляющая организация вправе не осуществлять обслуживание нового объема (перечня) общего имущества, если не будет установлен обоснованный тариф на обслуживание, если иное не установлено требованиями действующего законодательства.

### **3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги**

3.2.1. Внесение платы осуществляется Собственником на расчетный счет Управляющей организации (платежного агента, расчетного центра) на основании платежных документов установленной формы, выставяемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Управляющая организация вправе направлять платежные документы через платежных агентов (расчетных центров). Передача платёжных документов осуществляется через почтовые ящики Собственников.

3.2.2. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, на законных основаниях владеющим помещениями в многоквартирном доме, для оплаты ими услуг, работ, выставляются счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством. Дополнительно к счетам-фактурам, выставляемым Управляющей организацией, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

Счета-фактуры и акты приёма-передачи работ (услуг) направляются Собственникам, арендаторам нежилых помещений, если в течение 10 дней после направления письма на него не поступило обоснованного ответа, счета-фактуры считаются принятыми, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются утвержденными. В случае несогласия с объемом предоставленных услуг либо выполненных работ, Управляющая организация принимает только обоснованное возражение, при отсутствии обоснованных возражений акты приёма-передачи работ(услуг) считаются принятыми.

3.2.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией.

3.2.4. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

3.2.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуги (выполнение работ) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.2.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, Собственники оплачивают ЖКУ с применением новых тарифов со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта (распоряжения).

#### **4. Ответственность сторон**

4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени согласно действующего законодательства.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате исполнения решения общего собрания собственников помещений.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате:

4.5.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.5.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.5.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4.5.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.6. Собственник самостоятельно несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

4.7. В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора, собственник несет ответственность по Договору за весь период управления, а также до даты фактического прекращения управления МКД со стороны Управляющей организации.

4.8. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным (индивидуальным) определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491), за исключением системы отопления, где при наличии отключающих устройств радиаторов, находящихся в помещении Собственника, балансовая принадлежность Исполнителя ограничена отключающим устройством.

#### **5. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору**

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется непосредственно Собственниками или Советом многоквартирного дома в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

5.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для его раскрытия действующим законодательством;

5.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

5.1.3. участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

5.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5.1.5. инициирования общего собрания собственников;

5.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы;

5.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год посредством Стандарта раскрытия информации.

5.3. При осуществлении контроля со стороны Собственника или Совета дома, не допускается понуждение Управляющей организации к заключению договора с третьими лицами для производства работ или содержания МКД. Управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок заключения и условия договоров с третьими лицами для производства работ.

5.4. При определении Плана текущего ремонта Собственники не вправе включать в него работы капитального характера, которые отнесены действующим законодательством к таким работам, а также к ответственности Фонда капитального ремонта общего имущества МКД.

5.5. Управляющая организация, по мере оказания услуг и выполнения работ по Договору, направляет Совету дома МКД Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее Акт приемки). Председатель Совета дома обязан рассмотреть Акт приемки в течение пяти дней с момента получения, подписать его и второй экземпляр вернуть в Управляющую организацию. При невыполнении указанного условия без уважительных причин Акт приемки считается подписанным, а выполненные работы – принятыми Собственниками. В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома, о чем Председатель Совета дома обязан известить Управляющую организацию.

## **6. Соглашение об обработке персональных данных**

6.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, ИНН, СНИЛС, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

6.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору, а также в течение трех лет с даты прекращения фактического управления МКД Управляющей организацией.

6.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

## **7. Срок действия Договора, особые условия**

7.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ – Ленинградская область в связи с заключением настоящего Договора.

7.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Уведомление об отказе в пролонгации настоящего Договора, может быть направлено Управляющей организацией в любой календарный день в течение шестидесяти дней до даты окончания срока действия договора. Уведомление направляется путем размещения на информационных досках МКД.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.4. Собственник уполномочивает управляющую организацию на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления многоквартирным домом.

7.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

- Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1)
- Перечень услуг и работ и стоимость за 1 кв.м. по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2)
- Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг (Приложение № 3)
- Предельные сроки устранения неисправностей (Приложение № 4)
- Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий на (Приложение № 5)
- Периодичность основных работ по уборке придомовой территории (Приложение № 6)
- Периодичность работ по уборке лестничных клеток (Приложение № 7)

7.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае наличия задолженности у любого собственника помещения в размере более двухмесячных начислений за один календарный год. Данное нарушение Стороны считают грубым и существенным.

7.6.1. Уведомление об одностороннем расторжении Договора должно быть размещено на информационных досках МКД. Договор считается расторгнутым по истечении тридцати дней с даты размещения соответствующего уведомления на информационных досках МКД.

#### 8. Адреса, реквизиты, подписи сторон

##### Управляющая организация:

ООО «УК «ЦУП МКД»

ИНН 7820075750 ОГРН 1207800174075

188805, город Выборг, улица Приморская, дом 62, офис 7.

Р/С: 40702810255000085432

Банк: ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет: 30101810500000000653

БИК: 044030653

##### Собственник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Иващенко А.В**

**Приложение № 1**  
к договору управления № \_\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

#### Состав общего имущества многоквартирного дома

1.	Адрес многоквартирного дома		Техническое состояние
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3.	Серия, тип постройки		
4.	Год постройки		
5.	Степень износа по данным государственного технического учета		
6.	Степень фактического износа		
7.	Год последнего капитального ремонта		
8.	Количество этажей		
9.	Наличие подвала		
10.	Наличие цокольного этажа		
11.	Наличие мансарды		
12.	Наличие мезонина		
13.	Количество жилых помещений		
14.	Количество нежилых помещений		
15.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		
16.	Строительный объем	куб. м	
17.	Площадь:		
18.	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	кв. м	
19.	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м	
20.	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м	
21.	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м	
22.	Количество лестниц	шт.	
23.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м	
24.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м	
25.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м	
26.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (при регистрации в ЕГРН)	кв. м	
27.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)		
28.	Несущие стены (материал)		
29.	Фундамент (тип, материал)		
30.	Перекрытия (материал)		
31.	Система холодного водоснабжения		
32.	Система горячего водоснабжения		

33.	Система водоотведения		
34.	Система отопления		
35.	Мусоропровод		
36.	Система электроснабжения		
37.	Система газоснабжения		
38.	Система вентиляции		
39.	Индивидуальный тепловой пункт		
40.	Элеваторный узел		
41.	Котел		
42.	Бойлерная		
43.	Насосы (кол-во)		
44.	АППЗ		
45.	ПЗУ		
46.	Лифт пассажирский		
47.	Лифт грузовой		
48.	Элементы благоустройства		
49.	Детская, спортивная площадка		

В случае увеличения объема общего имущества многоквартирного дома, путем принятия решения на общем собрании собственников помещений, обслуживание нового общего имущества производится на при условии изменения текущего тарифа на содержание или путем установления дополнительного тарифа.

Директор  
ООО «УК «ЦУП МКД»

Собственник

Ивашенко А.В.

м.п.

Приложение № 2  
к договору управления № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

#### Перечень работ и услуг и стоимость на 1 кв.м.

##### По надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме:
  - 2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
    - 2.1.1. Технические осмотры.
    - 2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями.
    - 2.1.3. Услуги аварийного обслуживания.
    - 2.1.4. Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации.
    - 2.1.5. Услуги по заявочному ремонту.
    - 2.1.6. Услуги по дератизации.
    - 2.1.7. Прочие услуги по содержанию общего имущества дома в многоквартирном доме.
  - 2.2. Очистка кровли от наледи и уборка снега
    - 2.2.1. Очистка жесткой кровли от наледи
    - 2.2.2. Уборка и вывоз снега
  - 2.3. Уборка лестничных клеток
  - 2.4. Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритных отходов (КГО).
    - 2.4.1. Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов;
    - 2.4.2. Утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.
3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка.
5. Очистка мусоропровода\*
6. Содержание и ремонт внутридомовых систем газоснабжения:
  - 6.1. Работы по аварийному обслуживанию;
  - 6.2. Работы по техническому обслуживанию и ремонту.
7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов, в т.ч. по видам ресурсов:
  - электрическая энергия;
  - тепловая энергия и горячее водоснабжение;
  - холодное водоснабжение;
  - природный газ.

##### Перечень коммунальных услуг.

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Газоснабжение.
5. Отопление.

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему законодательству и может быть изменён в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

\* в домах, оборудованных мусоропроводом

\*\* в домах, оборудованных лифтом

Стоимость предоставления работ и услуг составляет \_\_\_\_\_ рублей за 1 кв.м.

Директор ООО «УК ЦУП МКД»

Собственник

Ивашенко А.В.

*Приложение № 3*  
к договору управления № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### Требования к качеству предоставляемых коммунальных услуг

Вид коммунальных услуг	Требования к качеству	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
Холодное водоснабжение	1 Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года. 2 Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора в многоквартирных домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см.) до 0,6 Мпа (6 кгс/кв.см.)	1. Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа. 2. Отклонения давления не допускается.
Горячее водоснабжение	1 Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.	1 Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение месяца; 4 часа одновременно, а при авариях на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ.
Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)
Электроснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	1 Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 24 часа.
Газоснабжение	1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года. 2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям.	1 Допустимая продолжительность перерыва не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца. 2 Отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается.
Отопление	1 Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. 2 Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18 градусов (в угловых комнатах - +20 градусов).	1 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 градусов.

Директор  
ООО «УК «ЦУП МКД»

Собственник

Ивашенко А.В.

м.п.

*Приложение № 4*  
к договору управления № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### Предельные сроки устранения неисправностей

№ п/п	Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
-------	---	------------------------------------

1.	Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
2.	Повреждения системы организованного водоотвода	5 суток
3.	Утрата связи отдельных элементов наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
4.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
5.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
6.	Нарушение связи наружной облицовки на фасадах	Немедленное принятие мер безопасности
7.	Неисправности аварийного порядка общедомового трубопровода и его сопряжений	Немедленно
8.	Неисправность лифта *	Не более суток

\* в домах, оборудованных лифтом

Директор

ООО «УК «ЦУП МКД»

Ивашенко А.В.

м.п.

Собственник

\_\_\_\_\_

Приложение № 5  
к договору управления № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий**

№ п/п	Конструктивные элементы, оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1.	Вентиляционные каналы и шахты	
2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования	
3.	Центральное отопление: внутри квартир мест общего пользования	
4.	Общедомовые электрические сети и этажные щитки	
5.	Электрические сети в подвалах, подпольях и на чердаке	
6.	Вводные и этажные шкафы	
7.	Осмотр светильников мест общего пользования с заменой сгоревших ламп.	
8.	Основные строительные конструкции здания	
9.	Мусоропроводы*	
10.	Техническое обслуживание системы АППЗ**	

\* в домах, оборудованных мусоропроводом

\*\* в домах, оборудованных системой АППЗ

Директор

ООО «УК «ЦУП МКД»

Ивашенко А.В.

м.п.

Собственник

\_\_\_\_\_

Приложение № 6  
к договору управления № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Периодичность основных работ по уборке придомовой территории**

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Подметание снега (ручное)	
2.	Пескопосыпка ручная	
3.	Сдвигание снега (ручное)	
4.	Подметание территории в летний период	
5.	Уборка газонов зимой	
6.	Уборка газонов летом	
7.	Выкашивание газонов	

8.	Уборка скошенной травы	
9.	Очистка газонов от опавшей листвы	
10.	Уборка контейнерных площадок	

Директор  
ООО «УК ЦУП МКД»

Собственник

Ивашенко А.В.

м.п.

Приложение № 7

к договору управления № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Периодичность работ по уборке лестничных клеток**

№ п/п	Вид работы	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	
4.	Мытье окон	
5.	Уборка площадки перед входом в подъезд и приямка	
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	
7.	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	

Директор  
ООО «УК ЦУП МКД»

Собственник

Ивашенко А.В.

м.п.