

ДОГОВОР № Г/10-2025
управления многоквартирным домом

г. Москва

_____ года

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Троицк» (сокращенное наименование – ГБУ «Жилищник района Троицк»), лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в городе Москве от 14.01.2025 № Л045-01311-77/01699429, предоставлена на основании приказа Государственной жилищной инспекции города Москвы от 14.01.2025 № 1092-л, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Соколова Павла Владимировича**, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, собственник помещения № __ по адресу: **г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10**, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам его семьи, иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – собственник).

Под помещениями в настоящем договоре понимаются жилые помещения, нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества Многоквартирного дома. К нежилым помещениям также относятся части Многоквартирного дома, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места).

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 25 статьи 7.3. Закона РФ от 15.04.1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», пунктом 3.1. Постановления Правительства Москвы от 15.06.2012 года № 272-ПП.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, 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 лиц;
- 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, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются

Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, права и обязанности собственников и нанимателей помещений в Многоквартирном доме определены в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10** (далее – Многоквартирный дом), предоставлять коммунальные и иные услуги собственнику в соответствии с пунктами 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются действующим законодательством.

2.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес многоквартирного дома: **Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10;**

серия, тип: **индивидуальный проект;**

год постройки: **2025** год;

этажность: **17-19;**

количество квартир: **368;**

общая площадь дома с учетом всех помещений **21684,2 кв. м.;**

общая площадь жилых помещений с учетом летних **19199,8 кв. м.;**

общая площадь жилых помещений без учета летних **19199,8 кв. м.;**

общая площадь нежилых помещений **2409,9 кв. м.;**

степень износа по данным государственного технического учета: **0%;**

правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу отсутствует;

правовой акт о признании дома ветхим отсутствует;

площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома **7958,0 кв. м.;**

кадастровый номер земельного участка **77:19:0020215:477.**

2.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а

также в соответствии с требованиями в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме лично или с привлечением третьих лиц. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, периодичность их оказания и выполнения, определяются в Приложении № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственнику, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством РФ от 06.05.2011 № 354, установленного качества (Приложение № 4 к настоящему Договору), и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

Осуществлять контроль за соблюдением условий заключённых договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме, если иной порядок предоставления и/или обеспечения предоставления иных услуг не предусмотрен законом (иными правовыми актами).

3.1.5. Информировать собственников о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от собственников и от третьих лиц, в счет исполнения обязательств собственника по Договору, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги по предоставляемому платежному документу.

Платежный документ для физических лиц может быть сформирован на основании договора(ов) об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги, содержащего(их) условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, заключенного(ых) Управляющей организацией с МФЦ.

По распоряжению собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от третьих лиц в счет исполнения обязательств собственника по Договору.

По договору социального найма плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.9. Требовать от собственника, в случае установления им платы третьему лицу меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты собственником оставшейся части.

3.1.10. Требовать внесения платы от собственника в случае не поступления платы от третьего лица (пункт 3.1.9) по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.11. Заключить договоры (при наличии соответствующих государственных структур) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для собственника - гражданина, плата для которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать техническую и иную документацию (базы данных), связанную с управлением Многоквартирным домом, согласно перечню, определенному пп. 24, 26 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному заявлению Собственника предоставлять возможность знакомится с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- прием осуществляется в представительстве управляющей организации лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа управляющей организации, а также иными уполномоченными лицами;

- запись на прием осуществляется непосредственно в представительстве управляющей организации, по телефону управляющей организации или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Прием без предварительной записи ведется после приема представителя Собственника, собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на прием;

- при осуществлении записи на прием сотрудник представительства управляющей организации выясняет наличие имеющихся заявок в аварийно-диспетчерскую службу от обратившегося представителю Собственника, собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, статус рассмотрения и результат выполнения указанных заявок и вносит данную информацию, дату приема, должность лица, осуществляющего прием, в журнал личного приема. Копия записи в журнале личного приема передается обратившемуся представителю Собственника, собственнику в многоквартирном доме;

- результат приема фиксируется в журнале личного приема;

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и

проинформировать собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

– в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения;

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до собственника иными способами.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Соблюдать требования Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» при передаче персональных данных собственников третьим лицам.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление собственнику или уполномоченным им лицам по письменным запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.1.22. За свой счет устранять недостатки и дефекты в выполненных Управляющей организацией работах. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

Положения настоящего пункта не применяются в отношении строительных недостатков и дефектов, которые устраняются в рамках гарантийных обязательств застройщика.

3.1.23. Информировать в письменной форме собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу собственнику платежных документов не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным, если иное не установлено Сторонами в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Платежные документы на жилые и на нежилые помещения должны быть оформлены отдельно.

3.1.25. Платежный документ предоставляется собственнику – физическому лицу путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения

помещения, указанного в настоящем Договоре, либо путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе (личном кабинете) собственника (при наличии информационной системы).

Днем предоставления платежного документа собственнику – физическому лицу (нанимателю/иному лицу, пользующемуся помещением) является дата наступления первого из указанных в абз. 1 настоящего пункта событий.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По письменному требованию собственника, не чаще одного раза в расчётный период, производить либо организовать проведение сверки платы за содержание помещения и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

По письменному требованию собственника и получении от собственника в двух экземплярах подписанных им актов сверки взаимных расчётов, произвести сверку расчетов и направить собственнику один экземпляр акта сверки взаимных расчетов (со стоимостными показателями). Акт сверки взаимных расчетов, направляемый собственнику, должен быть подписан руководителем Управляющей организации или уполномоченным на это действие лицом (при наличии доверенности), с печатью организации (при наличии).

3.1.29. Предоставлять собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. В случае изменения Правительством Москвы ставок и тарифов размера платы за жилищно-коммунальные услуги, своевременно корректировать платёжные документы и применять тарифы и ставки, в соответствии с вышеуказанными изменениями.

3.1.32. На основании заявки собственника направлять своего представителя для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) собственника.

3.1.33. Представлять интересы собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.34. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

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.

В случае определения иного уполномоченного лица не препятствовать в реализации решений общих собраний собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.35. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.36. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным собственником в счет обязательств по настоящему Договору, составить Акт выверки произведенных Собственником оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

3.1.37. Заключение договора страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию собственника копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.38. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.39. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.40. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.41. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением пункта 3.1.39).

3.2.2. Требовать от собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями пункта 4.3 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пунктов 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год перечня услуг и работ, предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и собственника, Приложение № 6), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые и нежилые помещения, коммунальные услуги, собственникам помещений.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные действующим законодательством и (или) решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права собственника, пользующихся помещением на льготы.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

- 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- 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;

к) соблюдать требования Закона города Москвы от 12.07.2002 года № 42 «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве»;

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

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

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

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание жилых/нежилых помещений в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

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

- об отчуждении помещения в пользу третьих лиц (совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения, содержащие общедоступные данные о новом собственнике).

3.3.4. 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.

3.3.5. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. 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.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. 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 соответствии с пунктом 4.12 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по пунктам 3.1.16 и п. 3.1.40 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.42 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.6. Поручать вносить за собственника платежи во исполнение обязательств по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена настоящего Договора определяется суммой размеров платы за содержание жилых/нежилых помещений устанавливаемой для каждого собственника помещения в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ) и размером платы за коммунальные услуги, потребляемые в таких помещениях.

Цена за содержание жилого/нежилого помещения (в рублях за 1 квадратный метр общей площади помещения в месяц с учетом НДС) согласуется Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору «Цена за содержание жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме» в размере цены за содержание жилого помещения, установленной в приложении 4 к постановлению Правительства Москвы от 06.12.2024 № 2797-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» или в приложении 5 к указанному постановлению – в случае, если Многоквартирный дом расположен на территории ТиНАО (в редакции, действующей на дату оказания услуг).

В случае изменения Правительством Москвы размера цены за содержание жилого помещения, Стороны применяют новые ставки (цены) с даты начала действия соответствующего нормативного правового акта, без заключения дополнительного соглашения об изменении цены за содержание жилого/нежилого помещения.

4.2. Размер платы за содержание жилых/нежилых помещений, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, и услуги, отраженные в Приложении №3, в размере, согласованном Сторонами в Приложении № 2 (в рублях за 1 квадратный метр общей площади помещения в месяц с учетом НДС).

Размер ежемесячной платы за содержание жилого/нежилого помещения рассчитывается как произведение цены за содержание жилого/нежилого помещения (в рублях в месяц за 1 кв. м общей площади помещения с учетом НДС), на общую площадь такого помещения.

Размер платы за содержание помещения может быть уменьшен для внесения собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами города Москвы.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома

общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.5. Плата за содержание жилых/нежилых помещений в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится собственником помещения ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим расчётным месяцем, на основании платежных документов, направленных управляющей организацией, если иное не установлено Сторонами в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Сумма платежей собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности собственника, на основании сведений из ЕГРН предоставленных собственником, начиная с даты принятия от собственника письменного заявления об изменении площади помещений ему принадлежащих.

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем Договоре, плата за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного (информационного) документа.

4.6. В случае, если собственником помещения является юридическое лицо плата за содержание помещения и коммунальные услуги вносится таким собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании следующих платежных (информационных) документов:

- счета-фактуры (при наличии) – в одном экземпляре;
- акта выполненных работ – в двух экземплярах;
- счета на оплату в одном экземпляре.

Платежные (информационные) документы для жилых помещений, нежилых помещений, оформляются отдельно.

К выставленному платежному документу ежемесячно прилагаются:

– расшифровка начислений за услуги и работы по содержанию жилых/нежилых помещений, за коммунальную услугу по обращению с ТКО по форме согласно Приложению № 7;

– расшифровка начислений за коммунальные услуги (отопление) жилых/нежилых помещений по форме согласно Приложению № 8.

4.7. Плата за содержание жилых/нежилых помещений в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (пункт 4.5) на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией.

4.8. В платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание помещения, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы

предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельной строке платежного документа.

4.10. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором по реквизитам, указанным в поступившем платежном документе. Неиспользование помещений собственником не является основанием невнесения платы за помещение.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении собственника.

4.13. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, выполняются по согласованию с Управляющей организацией за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 6).

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить по требованию собственника неустойку в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный собственником, или по желанию собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при нарушении условий, указанных в п. 4.5. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пунктов 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

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

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

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт составляется в присутствии собственника, права которого нарушены. При отсутствии собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику, а второй – Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в случае:

- невыполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора;
- принятия решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, при условии, если доля города Москвы в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме составляет менее 50%, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.1.1. По соглашению сторон.

7.1.2. В судебном порядке.

7.1.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с пунктом 8.3 настоящего Договора.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственником.

7.3. При отсутствии на дату истечения срока действия настоящего Договора заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его прекращения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника распоряжение о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствующем суде по месту нахождения (адресу) многоквартирного дома указанному в п. 2.1. настоящего Договора.

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам платёжные документы по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Договор распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон, возникшие **с 03 октября 2025 года**, в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора.

9.3. Договор действует **по 02 октября 2028 года включительно**, начиная с даты фактического возникновения отношений Сторон, указанной в п. 9.2. настоящего Договора.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. 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:

10.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1. «Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме»;

Приложение № 2. «Цена за содержание жилого /нежилого помещения в Многоквартирном доме»;

Приложение № 3. «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и периодичность их выполнения в Многоквартирном доме»;

Приложение № 4. «Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Приложение № 5. «Перечень помещений Собственника в Многоквартирном доме»;

Приложение № 6. «Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника».

Приложение № 7. «Форма расшифровки начислений за услуги и работы по содержанию жилых/нежилых помещений, за коммунальную услугу по обращению с ТКО»

Приложение № 8. «Форма расшифровки начислений за коммунальные услуги (отопление) жилых/нежилых помещений».

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

ФИО: _____

Дата рождения: _____

СНИЛС/ИНН: _____

Паспорт: _____

дата выдачи: _____

Кем выдан: _____

Тел: _____

_____/_____/_____

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»

(л/с 2699242000931231)

ИНН/КПП 7751335162/775101001

ОГРН 1247700685616

ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по

г. МОСКВЕ г. Москва

БИК 044525988 ОКТМО 45958000000

р/с 03224643450000007300

108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6

e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

Директор _____ /П.В. Соколов/
М.П.

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № Г/10-2025

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (в том числе лестницы и лестничные марши)	Количество - 4 шт. Площадь общих коридоров, мест общего пользования и лест. клеток – 5520,2 кв.м, Площадь помещений обслуживания дома – 8483,7 кв.м Материал пола — ж/б плита, выравнивающая стяжка Ц.П.Р., керамогранит	Количество помещений, требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта - 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестниц - 4 шт. Материал лестничных маршей- монолитные железобетонные сборные.	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений - 0 шт. балясин - 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – 8шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - 0 шт.
Технические подвалы	Количество -1 шт. Площадь пола – 1448,5 кв.м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: Трубопровод ЦО; Трубопровод ГВС; Трубопровод ХВС и пожаротушения; Трубопровод системы хоз-бытовой канализации; Трубопровод системы ливневой канализации; Электросети 0,4 кВ; Слаботочные сети.	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1.-; 2.-. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1-; 2.-.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - железобетонная плита	Состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).
Стены и перегородки внутри подъездов	Монолитные ж/б – 1 и 2 этажи, железобетонные блоки ОБД – 3-17/19этажи, ячеистые пеногазобетонные блоки.	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Монолитные ж/б – 1 и 2 этажи, железобетонные блоки ОБД – 3-17/19этажи	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Наружные стены и перегородки	Ячеистые пеногазобетонные блоки, железобетонные блоки ОБД, плиты из минеральной ваты, оцинкованный каркас и облицовочный слой из керамогранита.	Состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
		Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте -0 м.
Перекрытия (этажные)	Количество этажей –17- 19 Материал - плиты монолитные железобетонные	Площадь перекрытия требующая ремонта - 0 кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - 0 кв.м.
Крыши	Количество -1 шт. Вид кровли - плоская, с организованным внутренним водостоком, вентиляционными каналами и аэраторами. Материал кровли — мягкая кровля, Площадь кровли – 2268,4 кв.м Протяженность свесов - 0м. Площадь свесов - 0 кв. м	Характеристика состояния - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования —252 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических -252 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт. металлических - 0 шт.
Окна	Площадь окон расположенных в помещениях общего пользования на ЛК – 29,23 кв. м из них деревянных - 0 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - - шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 8 шт. В том числе: грузовых - 4 шт. Марки лифтов —ЛП-0416ЭМ Грузоподъемность — 400 кг; ЛП-1026ЭМ; Грузоподъемность — 1000 кг	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Труба напорная полиэтиленовая ПЭ 100 SDR11 ф110х10,0 – 376 м.п. Труба напорная полиэтиленовая ПЭ 100 SDR11 ф160х14,6 – 63 м.п. Воронки водосточных- 16 шт	Количество водосточных желобов, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Светильники	Светильник настенно-потолочный, светодиодный, 14 Вт, IP54. C LED 360 4000K – 94 шт; Светильник настенно-потолочный, светодиодный, 44 Вт, IP65. ARCTIC STANDARD 1500 TH 4000K – 18 шт; Светильник настенно-потолочный, светодиодный, 9 Вт, IP65. DROP LED 9 STANDARD 4000K – 409 шт; Светильник потолочный, светодиодный, 16 Вт, IP20. LINER/S DR LED 600 TH W 4000K – 115 шт; Светильник потолочный, светодиодный, 26 Вт, IP20. OPTIMA.OPL ECO LED 595 4000K – 576 шт.	Количество светильников, требующих замены - 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта - 0 шт.
Системы Дымоудаления и подпора воздуха	Количество систем - 4 Материал систем: Сталь, листовая оцинкованная толщиной 0.8 мм	Состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Трубопроводы холодной воды	Труба ВГП Ц-Р-100х4,5 - 151,0м Труба ВГП Ц-Р-80х4,0 - 61,0м Труба ВГП Ц-Р-65х4,0 - 364,0м Труба ВГП Ц-Р-50х3,5 - 885,0м Труба ВГП Ц-Р-40х3,5 - 8,0м Труба ВГП Ц-Р-32х3,2 - 75,5м Труба ВГП Ц-Р-25х2,5 - 198,5м Труба ВГП Ц-Р-20х2,8 - 4,0м Труба ВГП Ц-Р-15х2,8 - 1,0м Труба п/п PP-R SDR7.4 ф32х4,4 – 907,0м Труба п/п PP-R SDR7.4 ф25х3,5 – 2825,0м Труба п/п PP-R SDR7.4 ф20х2,8 – 28,0м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены-0 м. Протяженность труб, требующих окраски -0 м.
Трубопроводы горячей воды	Централизованный Труба ВГП Ц-Р-65х4,0 - 66,0м Труба ВГП Ц-Р-50х3,5 - 182,0м Труба ВГП Ц-Р-40х3,5 - 74,0м Труба ВГП Ц-Р-32х3,2 - 261,0м Труба ВГП Ц-Р-25х3,2 - 97,0м Труба ВГП Ц-Р-20х2,8 - 88,0м Труба п/п PP-R SDR7.4 ф32х4,4 – 1439,0м Труба п/п PP-R SDR7.4 ф25х3,5 – 3428,0м Труба п/п PP-R SDR7.4 ф20х2,8 – 577,0м	Диаметр, материал труб, требующих замены –Ом. Протяженность труб, требующих окраски -0
Сигнализация	Пожарная (АПС)	Состояние для каждого вида сигнализации – удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Централизованный Трубы п/п канальные ф110х3,8 – 2352,0м Трубы ПЭ100 SDR11 ф32х3,0 – 6,0м Трубы ПЭ100 SDR11 ф40х3,7 – 92,0м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:
Иное оборудование	Система АИИСКУЭ Система АК Система АСДКиУ Система АСКУВТ Система АСУОД Система АСУПР Система ВТСС Система ККЗ Система ОЗДС Система ОСО Система ПВ Система СВН Система СКД Система СКВТ Система СПА Система ШПД	Указать состояние – удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
Мусоропровод	нет	Указать состояние – удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме¹		
Общая площадь	земельного участка – 7958,0 кв.м.: в том числе площадь застройки – 1919,4кв.м.	Указать состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

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

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Зеленые насаждения	Деревья и кустарники.	Указать состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы - есть перечислить: скамьи, урны, перголы, детская и спортивная площадки	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Ливневая канализация: Тип — самотёчная, включает в себя Локальные очистные сооружения поверхностного стока	Указать состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Собственник:

ФИО: _____

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»
(л/с 2699242000931231)
ИНН/КПП 7751335162/775101001
ОГРН 1247700685616
ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО/УФК по
г. МОСКВЕ г. Москва
БИК 044525988 ОКТМО 45958000000
р/с 03224643450000007300
108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6
e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

_____/_____/

Директор _____ /П.В. Соколов/
М.П.

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № Г/10-2025

**Цена за содержание жилого /нежилого помещения в
Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10**

Цена за содержание жилого /нежилого помещения (в рублях за 1 квадратный метр общей площади помещения в месяц с учетом НДС)
54,52

Обязанность по внесению платы за содержание помещений и коммунальные услуги возникает у собственника с даты возникновения права собственности в соответствии с п. 2 ст. 153 Жилищного кодекса.

Собственник:
ФИО: _____

Управляющая организация:
ГБУ «Жилищник района Троицк»
(л/с 2699242000931231)
ИНН/КПП 7751335162/775101001
ОГРН 1247700685616
ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по
г. МОСКВЕ г. Москва
БИК 044525988 ОКТМО 45958000000
р/с 03224643450000007300
108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6
e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

_____/_____/

Директор _____/П.В. Соколов/
М.П.

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № Г/10-2025

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества и периодичность их
выполнения в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10**

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	2 раза в год
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	2 раза в год
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год
1.4.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	2 раза в год
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.	2 раза в год
2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыканий, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	2 раз в год
2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раза в год
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной	2 раза в год

	частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	
3.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год
3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	2 раза в год
3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	2 раза в год
4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	2 раза в год
4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.	2 раза в год
4.4.	Выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.	2 раза в год
4.5.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	2 раза в год
4.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	
5.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год

5.2.	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	2 раза в год
5.3.	Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами.	2 раза в год
5.4.	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами.	2 раза в год
5.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
6.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	2 раза в год
6.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год
6.3.	Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	2 раза в год
6.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
7.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	1 раз в год
7.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	1 раз в год
7.3.	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	По мере необходимости
7.4.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего	2 раза в год

	слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	1 раз в 3 года на совмещенных бесчердачных крышах
7.5.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.	2 раза в год
7.6.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	2 раза в год
7.7	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.	2 раза в год
7.8.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
7.9.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	В период выпадения осадков и отрицательных температур: - мягкие кровли от снега не очищают, кроме желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком, снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков; - крыши с наружным водоотводом очищают от снега периодически (слой снега в мороз не должен быть более 30 см; в оттепель - еще меньше); - пологоскатные железобетонные крыши с внутренним водостоком от снега не очищают, кроме случаев протечек и снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков; - на кровлях с уклоном катов более 45 градусов и свободным сбрасыванием воды (черепичных, гонтовых, драночных) очищать снег следует только в разжелобках, над карнизами и в других местах скопления снега.
7.10.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.	2 раза в год
7.11.	Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.	2 раза в год
7.12.	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.	2 раза в год
7.13.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей,	2 раза в год

	размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	
7.14.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
8.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год
8.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	По мере необходимости
8.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.	2 раза в год
8.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
8.5.	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.	2 раз в год
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	2 раза в год
9.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	По мере необходимости
9.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	По мере необходимости
9.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости
9.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	По мере необходимости
9.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	

10.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.	2 раза в год
10.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	Звукоизоляция -периодичность не установлена, при этом неисправности звукоизоляции ограждающих конструкций, стен, перегородок, перекрытий, должны своевременно выявляться и устраняться при текущем и капитальном ремонтах. Огнезащита – 2 раза в год
10.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	По мере необходимости
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
12.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	2 раза в год При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
12.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
13.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	1 раз в месяц
13.2.	При выявлении засоров - незамедлительное их устранение.	По мере необходимости
13.3.	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	1 раз в месяц
13.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости

14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
14.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	2 раз в год
14.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости
14.3.	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.	2 раза в год
14.4.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	По мере необходимости
14.5.	Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения.	2 раза в год
14.6.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	1 раз в месяц
14.7.	Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха	2 раза в год
14.8.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в 3 года
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирных домах:	
15.1.	Проверка состояния и функционирования (наличия тяги) дымовых и вентиляционных каналов при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания, при подключении нового газоиспользующего оборудования, при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов.	Перед пуском в эксплуатацию
15.2.	Проверка состояния и функционирования (наличия тяги) дымовых и вентиляционных каналов в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - не реже 3 раз в год (в период с августа по сентябрь, с декабря по февраль, с апреля по июнь), при этом очередная проверка дымовых и вентиляционных каналов должна быть проведена не ранее чем в третьем месяце и не позднее чем в четвертом месяце после месяца проведения предыдущей проверки.	не реже 3 раз в год (в период с августа по сентябрь, с декабря по февраль, с апреля по июнь), при этом очередная проверка дымовых и вентиляционных каналов должна быть проведена не ранее чем в третьем месяце и не позднее чем в четвертом месяце после месяца проведения предыдущей проверки.
15.3.	Очистка и (или) ремонт дымовых и вентиляционных каналов при отсутствии тяги, выявленном в процессе эксплуатации, при техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, техническом диагностировании газопроводов, входящих в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, и аварийно-диспетчерском обеспечении внутридомового и (или)	По мере необходимости

	внутриквартирного газового оборудования.	
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
16.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	По мере необходимости
16.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Постоянно
16.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	При подготовке к отопительному сезону
16.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	После отопительного сезона
16.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
17.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
17.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
17.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Ежедневно
17.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	1 раз в год
17.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	По мере необходимости
17.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	По мере необходимости
17.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	По мере необходимости

17.7.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	По мере необходимости
17.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	По мере необходимости
17.9.	Очистка и промывка водонапорных баков.	По мере необходимости
17.10.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	По мере необходимости
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
18.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
18.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).29	1 раз в год
18.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости
18.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
19.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год
19.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в год
19.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год
19.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	По мере выявления
19.5.	Обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).	Постоянно
20.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	

20.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Ежедневно
20.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ТО 1 - 1 раз в месяц, ТО 2 - 2 раза в год
20.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	По мере необходимости
20.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
21.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
21.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.	Влажная 1 раз в неделю, сухая 1 раз в неделю.
21.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	2 раз(а) в год
21.3.	Мытье окон.	2 раз(а) в год
21.4.	обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).	Постоянно
21.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.	По заявкам
22.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
22.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	1 раз в день
22.2.	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	1 раз в день
22.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	1 раз в день
22.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 раз в день
22.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка.	1 раз в день
22.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день

23.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
23.1.	Подметание и уборка придомовой территории,	1 раз в день
23.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов.	1 раз в день
23.3.	Уборка и выкашивание газонов.	1 раз в день
23.4.	Прочистка ливневой канализации.	1 раз в день
23.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в день
24.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	Не реже 1 раза в год
25.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости
26.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.	По мере необходимости
27.	Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.	-
28.	Вывоз мусора	
28.1.	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.	По мере необходимости
28.2.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	По мере необходимости

В соответствии с п. 3 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» перечень услуг и работ в отношении каждого многоквартирного дома определяется с учетом:

а) конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома;

- б) наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем;
- в) наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома;
- г) геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Собственник:

ФИО: _____

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»

(л/с 2699242000931231)

ИНН/КПП 7751335162/775101001

ОГРН 1247700685616

ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по

г. МОСКВЕ г. Москва

БИК 044525988 ОКТМО 45958000000

р/с 03224643450000007300

108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6

e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

_____/_____/

Директор _____/П.В. Соколов/
М.П.

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № Г/10-2025

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную
продолжительность**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора $<1>$: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) $<2>$	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства	за каждые 3 °C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с

	Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 32144-2013)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление <5>		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы,

(обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
VI. Обращение с твердыми коммунальными отходами		
14. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест (площадок) накопления: в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения	допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха +5 °С и ниже; не более 24 часов одновременно - при среднесуточной температуре воздуха выше +5 °С	за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНиПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

Собственник:

ФИО: _____

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»

(л/с 2699242000931231)

ИНН/КПП 7751335162/775101001

ОГРН 1247700685616

ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по

г. МОСКВЕ г. Москва

БИК 044525988 ОКТМО 45958000000

р/с 03224643450000007300

108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6

e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

_____/_____/

Директор _____/П.В. Соколов/
М.П.

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № Г/10-2025

**Перечень помещений Собственника в Многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10**

1. Перечень помещений, право собственности на которые принадлежит Собственнику

№ п/п	Адрес	№	Этаж	Площадь кв.м
Жилые помещения				
1	г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10	304	7	82,60 кв.м.
	Общая площадь жилых помещений: _____ кв. м			
Нежилые помещения				
1	г. Москва, вн. тер. г. городской округ Троицк, г. Троицк, ул. Городская, д. 10			
	Общая площадь нежилых помещений: _____ кв. м			

2. Перечень помещений, ранее принадлежавших Собственнику, право собственности на которые перешло третьим лицам

№ п/п	Адрес	№	Этаж	Площадь кв.м	Период оплаты
Жилые помещения					
	Общая площадь жилых помещений: _____ кв.м.				

Примечание*:

1. В случае перехода права собственности на жилые/нежилые помещения в Многоквартирном доме к другому лицу, Собственник помещения уведомляет Управляющую организацию путем направления реестра выбывших помещений до 20 (двадцатого) число месяца, следующего за отчетным, для дальнейшей корректировки начислений за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемых помещений, и коммунальные услуги.
2. Управляющая организация обязуется скорректировать счета по выполненным работам и оказанным услугам в части стоимости услуг (работ) пропорционально доле Собственника, а также предоставить Собственнику скорректированные платежные документы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения реестра выбывших помещений.
3. Плата за содержание жилых/нежилых помещений в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся Собственником помещений в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Управляющей организацией платежных документов в соответствии с п. 2 настоящих Примечаний.
4. В случае предоставления Управляющей организацией платежных документов позднее даты, установленной п. 2 настоящих Примечаний, плата за жилые/нежилые помещения и коммунальные услуги может быть внесена

Собственником с задержкой на срок задержки получения платежного (информационного) документа.

Собственник:

ФИО: _____

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»

(л/с 2699242000931231)

ИНН/КПП 7751335162/775101001

ОГРН 1247700685616

ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по

г. МОСКВЕ г. Москва

БИК 044525988 ОКТМО 45958000000

р/с 03224643450000007300

108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6

e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

_____/_____/

Директор _____/П.В. Соколов/
М.П.

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Собственник помещений обязан поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

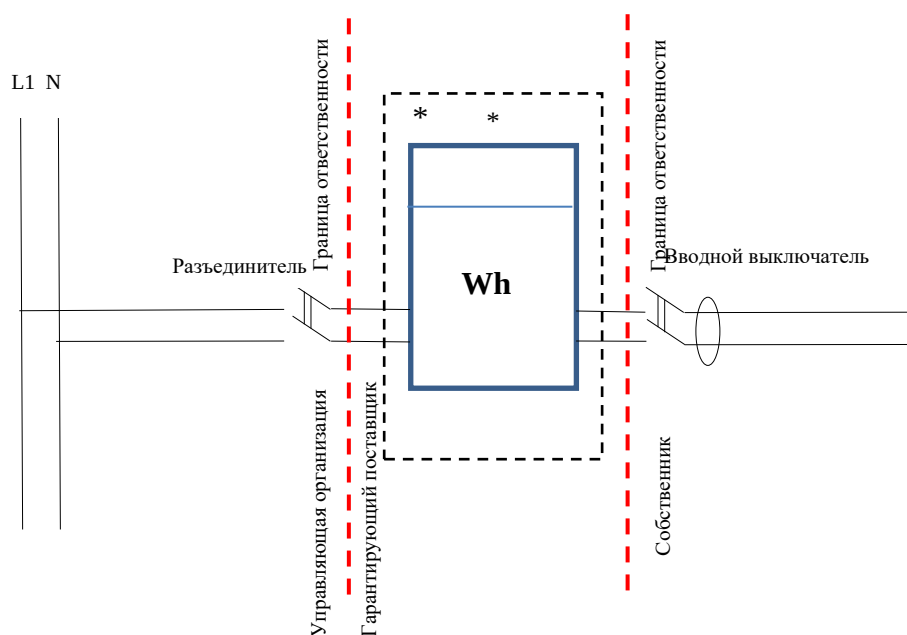
В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

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

Граница разграничения выделена на схеме № 1 жирной пунктирной линией.

*В соответствии с п. 80(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, установка и эксплуатация индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета электрической энергии в многоквартирном доме, а также эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, за исключением случаев организации учета электрической энергии в нежилых помещениях многоквартирного дома, электроснабжение которых осуществляется без использования общего имущества, осуществляются гарантирующим поставщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Схема № 1



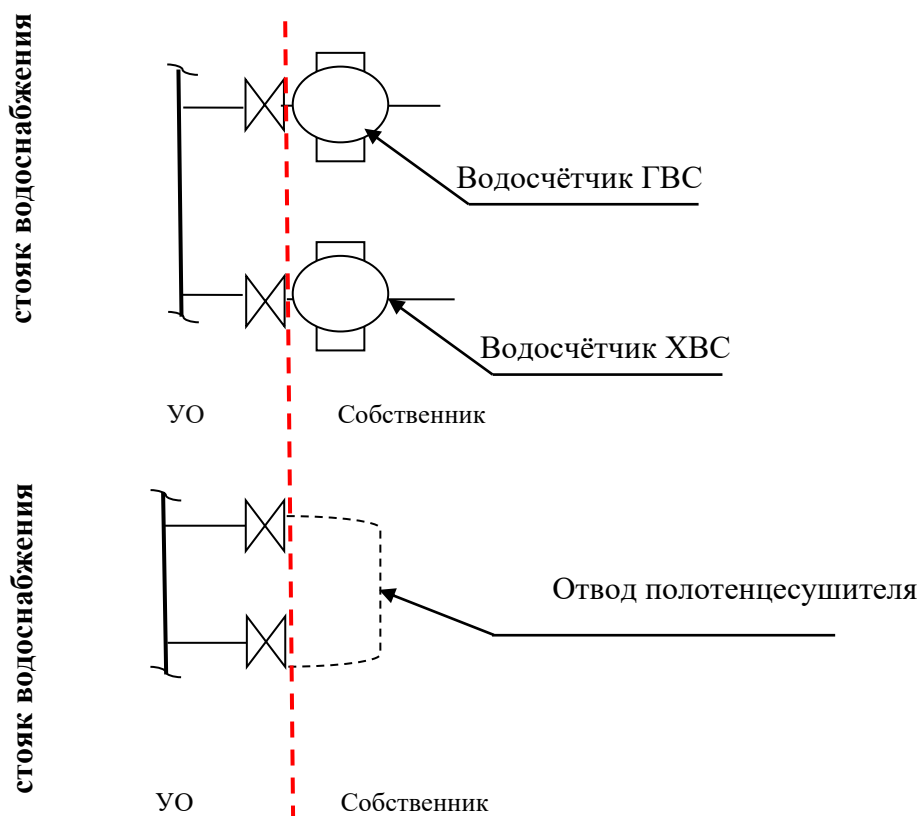
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка на ответвлении после первого отключающего устройства от стояка водоснабжения.

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.

Стояк водоснабжения с ответвлением включая первое отключающее устройство обслуживает Управляющая организация. Всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.

Схема № 2



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником помещений

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

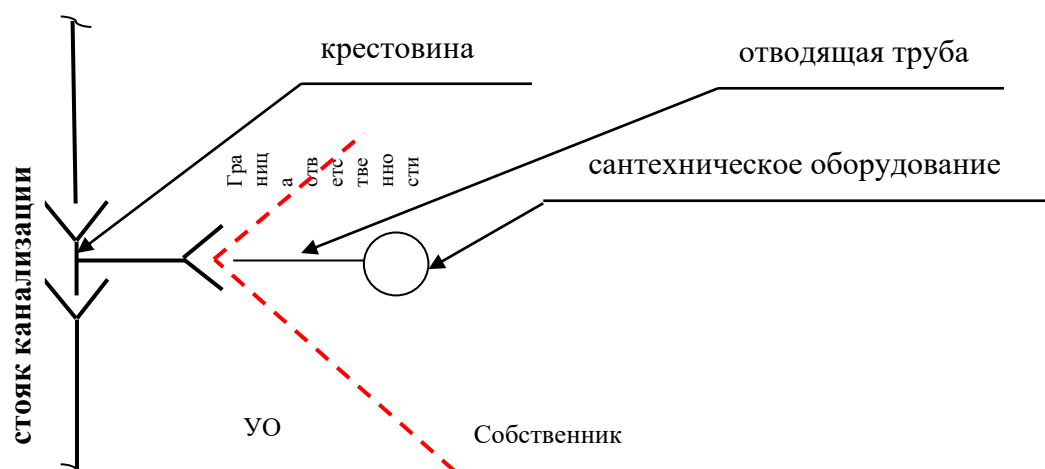
3. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и Собственником помещений является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.

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

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Схема № 3



***Граница раздела обслуживания по канализации
между Управляющей организацией и Собственником помещений***

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием внутри Помещения.

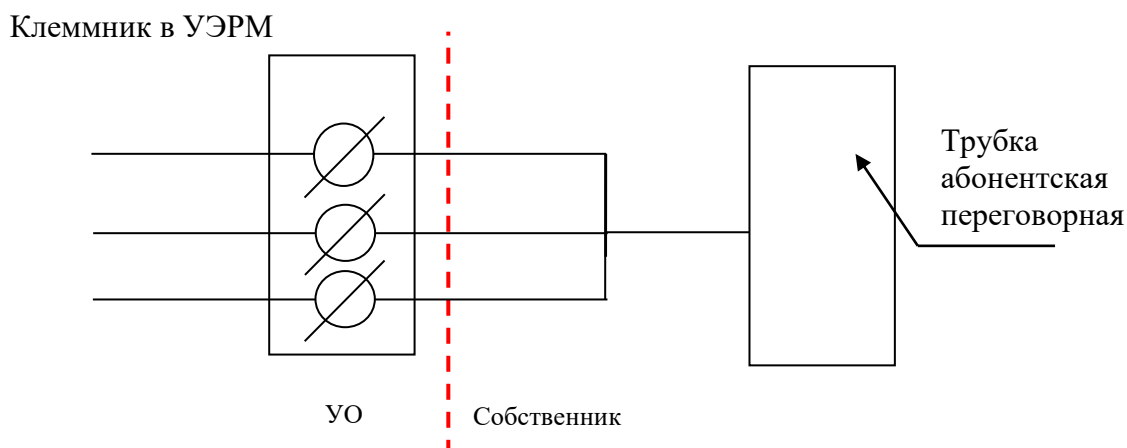
4. Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в УЭРМ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

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

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

Схема № 4



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

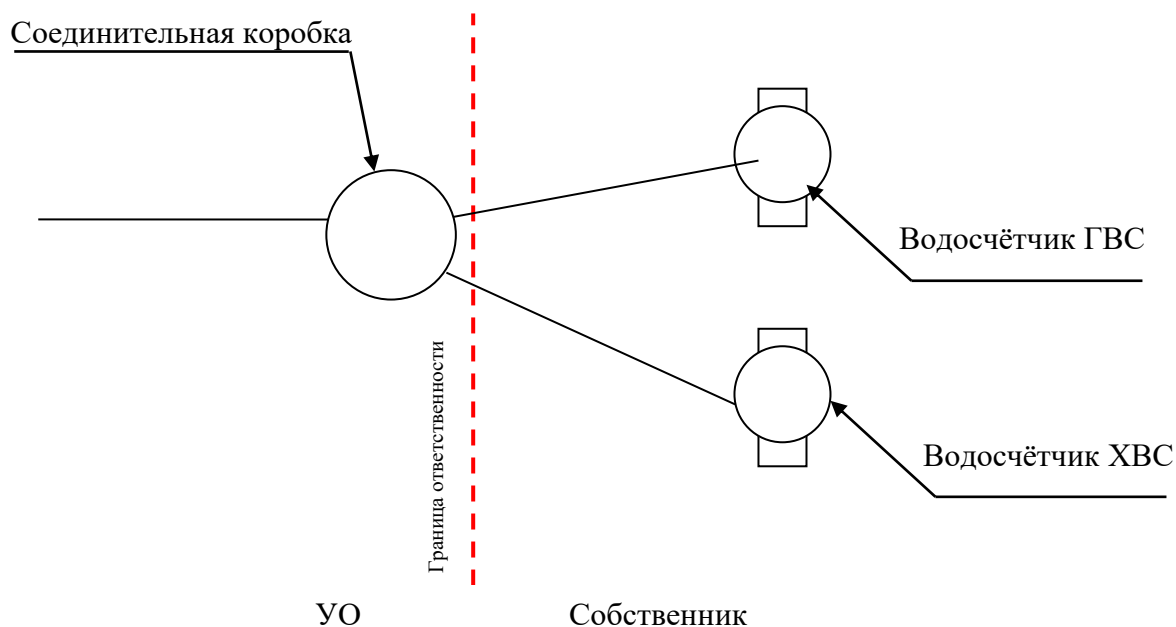
5. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС является клеммное соединение в соединительной коробке, расположенной в коммуникационной шахте санузла.

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

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

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

Схема № 5



Граница раздела обслуживания по системе автоматизированного водоучёта ГВС, ХВС

6. Ответственность по системе теплоснабжения, между Управляющей организацией и Собственником помещения.

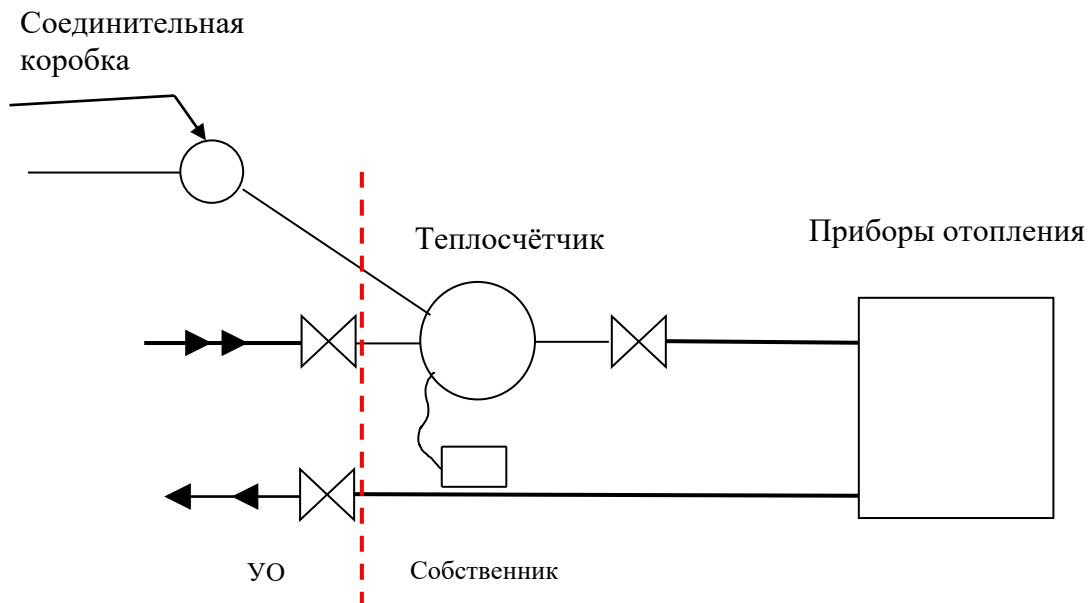
Границей ответственности по системе теплоснабжения и системе автоматизированного теплоучёта между Управляющей организацией и Собственником является первый расположенный от стояка кран на подающем и обратном трубопроводе от стояков системы отопления дома к радиаторам отопления квартиры.

Граница разграничения выделена на схеме № 6 жирной пунктирной линией.

Стояки системы отопления, первый расположенный от стояка кран на подающем и обратном трубопроводе, соединительные коробки в шкафах и кабельные линии от них до щита УЭРМ обслуживает Управляющая организация.

Трубопроводную разводку системы отопления к радиаторам отопления, радиаторы отопления, отопительное оборудование и Теплосчётчик отопления, установленный в шкафу теплового ввода помещения, а также провода от теплосчётчика до соединительной коробки, обслуживаются Собственником.

Схема № 6



Граница раздела обслуживания по системе теплоснабжения

Собственник:

ФИО: _____

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»

(л/с 2699242000931231)

ИНН/КПП 7751335162/775101001

ОГРН 1247700685616

ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по

г. МОСКВЕ г. Москва

БИК 044525988 ОКТМО 45958000000

р/с 03224643450000007300

108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6

e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

_____/_____/_____

Директор _____/П.В. Соколов/
М.П.

Приложение № 7
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № Г/10-2025

Форма расшифровки начислений за услуги и работы по содержанию жилых/нежилых помещений, за коммунальную услугу по обращению с ТКО

за _____ 20 ____ год

Многоквартирный дом по адресу: _____

Общие данные	№ квартиры/нежилого помещения	Площадь помещения, кв. м.	Кадастровый №	Тариф за содержание р/кв.м.	Размер платы за обращение с ТКО р/кв.м	Дней начислено	Сумма начисления за содержание руб.	Сумма начисления за ТКО руб.
	Пом. 1							
	Пом. 2							
	Пом. 3							

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Собственник:

ФИО: _____

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»

(л/с 2699242000931231)

ИНН/КПП 7751335162/775101001

ОГРН 1247700685616

ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по г. МОСКВЕ г. Москва

БИК 044525988 ОКТМО 45958000000

р/с 03224643450000007300

108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6

e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

_____/_____/

Директор _____/П.В. Соколов/

М.П.

Приложение № 8
к договору управления
многоквартирным домом
от _____ № Г/10-2025

Форма расшифровки начислений за коммунальные услуги (отопление) жилых/нежилых помещений

за _____ 20__ год

Многоквартирный дом по адресу: _____

Наименование Управляющей организации: _____

№ квартиры/нежилого помещения	Расход на 1 м, Гкал	Кадастровый №	Код	Площадь помещения, кв. м.	Тариф, руб./Гкал.			Дней начислено*	Итого сумма
Пом.1									
Пом. 2									
Итого									

*если месяц не полный, то расчет производится пропорционально дням нахождения квартиры в собственности.

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Собственник:

ФИО: _____

Управляющая организация:

ГБУ «Жилищник района Троицк»

(л/с 2699242000931231)

ИНН/КПП 7751335162/775101001

ОГРН 1247700685616

ОКЦ №1 ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по г. МОСКВЕ г. Москва

БИК 044525988 ОКТМО 45958000000

р/с 03224643450000007300

108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Лесная, д.6

e-mail: ptin-zhiltroitsk@mos.ru

_____ / _____ /

Директор _____ /П.В. Соколов/
М.П.