ДОГОВОР № 164-КУИ
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 11 КОРПУС 6
ПО УЛИЦЕ ЭНТУЗИАСТОВ ГОРОДА ДУБНЫ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.

Московская обл., г. Дубна **«01» ноября 2016 г.**

Управляющая компания ООО «Управдом «Дубна», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Чихалова Дмитрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Муниципальное образование город Дубна Московской области (городской округ), от имени которого действует Комитет по управлению имуществом г. Дубны Московской области, в лице Председателя Комитета Штейна Евгения Анатольевича, именуемое в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее - Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе № 164/2-о/з от «31» октября 2016 года и хранящегося в ООО «Управдом «Дубна» по адресу: пр-кт Боголюбова, д. 45, пом.19.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Указами Президента РФ, Постановлениями Правительства, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307, 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 и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительностью, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а также Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими жилищные правоотношения.

2. Предмет Договора

2.1. Предмет настоящего Договора – управление многоквартирным домом, надлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставление иных услуг, с согласия жителей, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии п. 3.1.2, обязуется

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Россия, Московская область, г.Дубна, ул. Энтузиастов, д. 11, корп. 6.

- предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей Управления многоквартирным домом деятельность, в том числе осуществлять действия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования получаемых энергетических ресурсов, в следствие заключенных договоров поставки энергоресурсов для исполнения коммунальных услуг.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении №2 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Управляющая организация обязуется оказывать дополнительные услуги, не предусмотренные предметом настоящего Договора, а именно: услуги по сантехническим и электромонтажным работам, техническое освидетельствование в связи с перепланировками помещений многоквартирного дома, а также услуги предоставляемые на базе тарифов, установленных управляющей организацией на момент обращения Собственника за оказанием соответствующей услуги.

2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

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 соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и всегда в пределах денежных средств, поступающих от Собственника.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством о предоставлении коммунальных услуг гражданам: установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Предоставлять коммунальные услуги в необходимых потребителю объемах, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение;

ж) отопление (теплоснабжение).

а также осуществлять действия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования получаемых энергетических ресурсов, в следствие заключенных договоров поставки энергоресурсов для исполнения коммунальных услуг.

3.1.3.1. Для этого от своего имени и за счёт потребителя заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качества и количества поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Информировать Собственников о заключении указанных в п.п. 3.1.3.1 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги.

Управляющая организация вправе привлекать по своему усмотрению и без согласования с собственником иные организации для содержания информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, для осуществления приёма и обработки платежей.

Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

3.1.6. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.7. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.1.8.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома (тел. аварийной службы: 8(49621)2-77-97, адрес: Московская область, г.Дубна, пр-кт Боголюбова, д.45), устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества в сроки, установленные действующим законодательством и Приложением №3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать граждан о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, нарушения качества предоставления коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения неполадок в работе внутридомовых или расположенных вне многоквартирного дома инженерных систем и оборудования путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.3 настоящего Договора и на основании акта обследования.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата по новым тарифам или нормативам.

3.1.17. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.19. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.21. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а также обеспечить 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).

3.1.22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год ежегодно в течение первого квартала текущего года. Отчет предоставляется в письменном виде и

размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания собственников помещений, а также на официальном сайте управляющей организации.

3.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для выяснения причин и составления акта причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Собственника, непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.24. Не менее чем за 3 (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.

3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.1.26. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры.

3.1.28. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и дефектных ведомостей для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.30. Заключить договор(ы) страхования гражданской ответственности по лифтам, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 27.07.2010г. №225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте», на основании которого рассчитывать размер платы каждого Собственника в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной размеру общей площади занимаемого Собственником помещения, и предъявлять к оплате путем указания суммы взноса отдельной строкой в предоставляемом едином платежном документе (квитанции).

3.1.31. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Поручать выполнение обязательств по настоящему договору иным организациям.

3.2.2. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников суммы неплатежей и законной неустойки.

3.2.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном действующим законодательством о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственника осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах подъезда.

3.2.8.По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования и коммунальных систем, а также проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб в помещении Собственника в порядке, установленном действующим российским законодательством.

3.2.9. Рассчитывать размер платы коммунальной услуги по горячему и/или холодному водоснабжению, а также электроснабжению в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета соответствующих коммунальных ресурсов, исходя из числа постоянно и временно проживающих в жилом помещении потребителей в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством. Составлять акты об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунальных ресурсов, при выявлении временно проживающих в помещении потребителей, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания.

3.2.10. Во исполнение Федерального Закона от 23.11.2009 г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» Управляющая организация вправе заключать энергосервисные договоры (контракты), принимать на себя по энергосервисным договорам (контрактам) обязательства для надлежащего исполнения коммунальных услуг.

Величина экономии энергетических ресурсов, полученная, в том числе, в результате исполнения энергосервисных договоров (контрактов), может быть направлена на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидацию аварий, в том числе на вознаграждение Управляющей организации в сумме двадцать пять процентов от величины экономии.

3.2.11. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год.

3.2.12. Перезаключить от имени собственников помещений договоры о предоставлении юридическим и физическим лицам в пользование общего имущества многоквартирного дома, заключенные ранее органами местного самоуправления, направив доходы по данным договорам, за вычетом собственных расходов, на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидацию аварий.

3.2.13. Самостоятельно определять способ выполнения работ в пределах стоимости таких работ, утвержденной общим собранием собственников, по улучшению состояния инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственникам коммунальных услуг.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, взносы по договорам обязательного страхования гражданекой ответственности владельца опасного объекта, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.3. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании об обнаруженных неисправностях, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении других нарушений качества прпедоставления коммунальных услуг, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара, аварии, а также об обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного) комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб.

3.3.4. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в помещениях более 24 часов.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос внутренних инженерных сетей, их переоборудование без согласования с Управляющей организацией;

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 демонтаж приборов учета коммунальных ресурсов, не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета;

г) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации, не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (запрещено использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) самовольно не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

ж) не подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без согласования в установленном порядке;

з) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

и) 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;

к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

л) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

н) не допускать попадание в систему канализации посторонних предметов, приводящих к ее засорению;

о) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

п) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.6. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в случае необходимости, оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты изменений сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, 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 (для собственников жилых помещений);
- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для собственников нежилых помещений).

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

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.2. 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с положениями настоящего Договора.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.22 настоящего Договора.

3.4.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания путем заполнения соответствующих граф в едином платежном (информационном) документе (квитанции) не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.8. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009г. №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в плате услуг по установке прибора учета.

3.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

4. Цена Договора, размер платы за ремонт и содержание общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в размере: 34,72 руб./м² общей площади помещения в месяц;

- стоимостью оплаты за коммунальные услуги, состоящей из отдельно вносимых платы за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды), и платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения изменяется ежегодно и устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной размеру общей площади занимаемого Собственником помещения, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не было принято, было отменено судом при признании результатов голосования на общем собрании недействительными, или если такое общее собрание не состоялось, в том числе по причине нарушения собственниками требований российского законодательства об обязательном проведении годового общего собрания собственников помещений или по причине отсутствия кворума, размер указанной платы устанавливается на основании постановления органа местного самоуправления, определяющего размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с требованием части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам ресурсоснабжающих организаций, установленным органами государственной власти Московской области, в порядке, определенном федеральным законодательством о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет новые тарифы со дня, определенного вступившими в силу соответствующими нормативными правовыми актами органов государственной власти Московской области. Сведения о размере измененных тарифов на коммунальные ресурсов и реквизитах нормативных правовых актов, которыми они установлены, предоставляются Собственнику путем размещения соответствующей информации в платежном (информационном) документе или на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, в помещении Управляющей компании в месте, доступном для посетителей, на официальном сайте Управляющей компании.

4.5. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и

коммунальные услуги вносится в сроки, установленные российским законодательством. Оплата взносов по договору(ам) обязательного страхования, заключенным в соответствии с п.3.1.30 настоящего договора, осуществляется в течение месяца со дня получения платежного документа, содержащего требование о его оплате.

4.6. Перерасчет платежей за коммунальные услуги за истёкший год производится в первом квартале текущего года.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, а также взносы по договорам обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта, вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных (информационых) документов. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем Договоре, плата за жилое помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного (информационого) документа.

4.8. Сведения, содержащиеся в платежном (информационном) документе, определяются действующим законодательством о порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам.

4.9. Собственники вносят плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.10. Неиспользование помещений собственниками, нанимателями и иными лицами не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. При временном (более 5 полных календарных дней подряд) отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

Аналогично внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг при выявлении временно проживающих в жилом помещении потребителей, не зарегистрированных в данном помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, осуществляется постоянно проживающим потребителем с учетом доначисления платежей в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ определяется в соответствии с действующим законодательством о правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.13. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 (шести) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения извещение со сведениями о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении, либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные

периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационых) документов.

4.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджетов любого уровня, в соответствии с требованиями российского законодательства.

4.18. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.19. Услуги Управляющей организации, предусмотренные п. 2.3 настоящего Договора, выполняются по заявке Собственника за отдельную плату по тарифам управляющей организации.

5. Ответственность сторон

5.1. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3. 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.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника неосновательного обогащения и/или процентов за пользование чужими денежными средствами.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

6.1. Государственный контроль содержания общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Московской области в пределах своей компетенции в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Контроль за соблюдением действующего законодательства о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам осуществляется федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Московской области и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими их статус, в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и доверенными им лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информацию 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.

7. Порядок изменения и расторжения договора.

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским и жилищным законодательством.

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

7.3. Договор может быть изменён по требованию одной из сторон на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

7.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, а также получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

8. Форс-мажор

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие 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.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, Договор может быть расторгнут или перезаключен на других условиях, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков за время действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. 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. Заключительные положения

9.1. Договор заключен на 5 лет. Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора с 01.11.2016 года. Срок действия договора, установленный с 01.11.2016 года до 01.11.2021 года, не зависит от момента возникновения у Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме, в том числе в случае, если такое право возникло в течение срока действия Договора.

9.2. Подписанием настоящего Договора Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Управляющей организации в соответствии с п.5 ч.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», платежным агентом ООО «Информационно-расчетный центр «Дубна», на основании заключенного Управляющей организацией договора.

9.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии действующим законодательством.

9.4. Во всем, что не нашло отражения в условиях данного договора Стороны руководствуются действующим российским законодательством.

9.5. Настоящий договор составлен на 12 (двенадцати) страницах и дополнительно содержит 7 (семь) приложений. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1) Состав общего имущества многоквартирного дома;
2) Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
3) Перечень работ аварийного характера и сроки устранения аварийных ситуаций;
4) Извлечение из Приложения №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 (Требования к качеству коммунальных услуг

и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг);

5) Тарифы на коммунальные ресурсы, действующие с 01.01.2014 по 31.12.2014;

6) Сведения, подлежащие включению в договор управления многоквартирным домом на основании требований Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 (заполняется собственником);

7) Сведения о федеральных исполнительных органах, уполномоченных осуществлять контроль.

10. Реквизиты сторон.

Собственник:
Муниципальное образование город Дубна Московской области (городской округ), от имени которого действует Комитет по управлению имуществом г. Дубны Московской области

Адрес: 141980, Московская область, город Дубна, ул. Академика Балдина, д. 2

Управляющая организация:
ООО «Управдом «Дубна»

Адрес: 141980, Московская область, г.Дубна, проспект Боголюбова, д. 45, пом.19
ИНН 5010047060, КПП 501001001
р/с 40702810501460000239
в ОАО «БАНК МОСКВЫ»
к/с 30101810500000000219,
БИК 044525219
тел.:8(49621)5-07-75,
факс: 8(49621)2-15-35

Председатель Комитета по управлению имуществом:

_____ / Штейн Е.А.

м.п.

Генеральный директор
ООО «Управдом «Дубна»:

_____ /Чихалов Д.И.

м.п.

Приложение № 1
к договору № 164-КУИ управления
многоквартирным домом
от «01» ноября 2016г.

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: Московская обл., г.Дубна, ул. Энтузиастов, д. 11 корп. 6

определяется в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса и гл.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства№491 от 13.08.2006г.)

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории	
Год постройки	
Фундамент	
Серия, тип постройки	
Материал стен	
Материал перекрытий	
Наличие подвала, полуподвала, технического подполья	
Крыша	
Этажность	
Количество подъездов	
Количество квартир	
Общая полезная площадь дома (кв.м)	
Внутридомовые инженерные коммуникации и инженерное оборудование (включая лифтовое)	
Данные по произведенному капитальному ремонту в доме	
Площадь придомовой территории по видам и классам покрытия, газоны (кв.м)	

Председатель Комитета
по управлению имуществом:
_____ / Штейн Е.А.
м.п.

Генеральный директор
ООО «Управдом «Дубна»:
_____ /Чихалов Д.И.
м.п.

Приложение № 2
к договору № 164-КУИ управления
многоквартирным домом
от «01» ноября 2016г.

Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г.Дубна, ул. Энтузиастов, д. 11, корп. 6

№№ п/п	Вид конструктивного элемента или помещения общего пользования	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
1	2	3	4
I. Техническое содержание 1. Работы и услуги, выполняемые при проведении технических осмотров (общих и частичных, плановых и неплановых) конструктивных элементов и помещений общего пользования многоквартирного дома			
1.1.	Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного сезона в процессе пробного протапливания здания	1 раз в год
		- Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих	по мере необходимости
		- Устранение выявленных неисправностей: - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов; - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; - устранение местных непротревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов; - ликвидация воздушных пробок;	по мере выявления
		- укомплектование поверенными контрольно-измерительными приборами; -наладка автоматики; - осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, запорной и регулирующей арматуры; - восстановление крепления трубопроводов и нагревательных приборов -Техническое обслуживание и эксплуатация общедомовых Приборов учета комм.ресурсов - Проверка исправной работы домовых приборов учета расхода тепловой энергии и горячей воды: - визуальный осмотр; - проверка наличия и целостности пломб; - протирка прибора от пыли; - снятие показаний прибора и запись их в журнал Проведение работ по обследованию автоматизированных узлов управления (АУУ): - Обследование агрегатов автоматизированных узлов управления (АУУ) - Проверка срабатывания аварийных защит и сигнализаций - Проверка работоспособности средств автоматизации теплового пункта - Проверка работоспособности запорной арматуры	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год по мере выявления 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в квартал
1.2.	Система холодного водоснабжения, в т.ч. поливочная система и система противопожарного водопровода	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода - Проведение внепланового осмотра после ликвидации аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих - Устранение выявленных неисправностей: - устранение течи в трубопроводах и арматуре; - восстановление местами теплоизоляции трубопроводов и арматуры; - восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования; - прочистка трубопроводов - Техническая эксплуатация домовых	1 раз в год по мере необходимости по мере выявления 1 раз в месяц

		приборов учета расхода воды - Проверка эксплуатационной готовности: - сети противопожарного водопровода; - пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора)	 2 раза в год 1 раз в месяц (ППБ 01-03)
1.3.	**Система водоотведения *(канализация)***	- Проведение планового осмотра перед началом отопительного периода - Проведение внепланового осмотра после устранения аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих - Устранение выявленных неисправностей: - прочистка стояка; - прочистка лежака; - устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска; - подчеканка раструбов канализационных труб; - смена прокладок канализационных ревизий; - устранение засора трубопроводов; - установка металлических пробок на канализационных прочистках; - укрепление трубопроводов - Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год по мере необходимости по мере выявления 1 раз в год
1.4.	**Вентиляция**	- Проведение плановых осмотров дымоходов и вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги: - для асбоцементных; - для кирпичных; - проверка состояния железных соединительных труб (ЖСТ), наличие «кармана» с люком; - проверка правильности расположения оголовков (отсутствие зоны ветрового подпора); - проверка состояния оголовков дымоходов с целью предупреждения их обмерзания и закупорки - Проведение внепланового осмотра после аварийного повреждения и поступления жалоб проживающих - Устранение выявленных неисправностей, в том числе: - устранение неплотностей; - прочистка дымохода и вентиляционного канала - Оформление Акта проверки дымохода и вентиляционного канала на плотность и обособленность	 1 раз в год (перед началом отопительного сезона) 4 раза в год (раз в квартал) 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в месяц (с ноября по апрель) по мере необходимости 1 раз в год перед началом отопительного сезона (в третьем квартале)
1.5.	**Система электроснабжения**	- Проведение плановых осмотров вводно-распределительного устройства (ВРУ), разводки по подвалу, техподполью и чердаку, системы электроснабжения здания, этажных щитков; - Проведение внеплановых осмотров после ликвидации аварийных повреждений - Устранение выявленных нарушений: - подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов; - протирка электроламп и смена перегоревших электроламп (и стартеров); - удаление влаги, ржавчины и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитков; - ликвидация скруток - Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - Проверка исправности и снятие показаний общедомовых электросчетчиков	1 раз в год по мере необходимости по мере выявления 1 раз в год 1 раз в месяц
1.6.	**Система вводных и внутренних газопроводов**	- Проведение плановых осмотров и проверок герметичности: - фасадного газопровода;	1 раз в 3 года

		- внутреннего газопровода и газового оборудования при количестве приборов на одном стояке до пяти; - фланцевых, резьбовых соединений и сварных стыков на газопроводе в подъезде здания при диаметре 41-50мм	
1.7.	Крыши *(ограждающие элементы и несущие части)* и системы водоотвода	- Проведение плановых осмотров в период подготовки к сезонной эксплуатации - Проведение внеплановых осмотров после повреждений и явлений стихийного характера - Устранение выявленных нарушений: - укрепление элементов наружного водостока; - поджатие фальцев, гребней стальной кровли, промазка свищей; - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока - Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов - Очистка кровли от снега и наледеобразований - Устранение неисправностей и протечек в связи с жалобами и обращениями проживающих - Антисептическая и огнезащитная обработка деревянных конструкций крыши	2 раза в год по мере необходимости по мере выявления 2 раза в год Не допускать накопление 30 см и более, при оттепелях - немедленно по мере обращения по предписанию инспектора ГЖИ
1.8.	Фасады, цоколи, отмостки	- Проведение планового осмотра при подготовке к весенне-летней эксплуатации (с простукиванием штукатурки или облицовки фасада), в том числе правильности использования балконов, эркеров и лоджий - Проведение внеплановых осмотров после явлений стихийного характера, при выявлении аварийных повреждений и поступлении жалоб проживающих; Устранение выявленных нарушений: - ограждение опасной зоны; - закрытие и опломбирование выходов на аварийные балконы, лоджии и эркеры	1 раз в год по мере необходимости по мере выявления
1.9.	Лифтовое оборудование, в том числе лифты	- Проведение плановых периодических осмотров и работ по смазке, чистке, наладке, регулировке и текущего ремонта лифтового оборудования и оборудования лифтовой диспетчерской связи и сигнализации; - Осуществление диспетчерского контроля за оборудованием лифтов; - Периодическое техническое освидетельствование и измерение фазы-нуль;	в соответствии с п.3.2., п.3.4 «Положением о системе планово-предупредительных ремонтов лифтов», утв.приказом №63 Министерства РФ по строительному и жилищно-коммунальному хозяйству от 27.08.1997г. круглосуточно не реже 1 раз в год
1.10.	Прочие работы	- Освобождение лестничных площадок, маршей и приквартирных холлов от хлама и бытового мусора - Оборудование в вестибюле доски объявлений - Освобождение входов на чердак и подходов к пожарному оборудованию и инвентарю от посторонних предметов - Подготовка многоквартирного дома к праздникам, вывешивание и снятие флагов и другого праздничного оформления - Осмотр радио-, теле- и др. устройств на кровлях, чердаках и лестничных клетках с вызовом специализированной обслуживающей организации для устранения выявленных нарушений	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости 1 раз в год
2. Работы и услуги, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к сезонной (осенне-зимней и весенне-летней) эксплуатации			

2.1.	**Внутридомовая система центрального отопления и горячего водоснабжения**	- Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП.	1 раз в год
		- Определение объема необходимых ремонтных работ и разработка плана-графика их выполнения	1 раз в год
		- Подготовка гильз для термометров и штуцеров для манометров с запорными кранами на тепловых вводах, элеваторных и тепловых узлах	1 раз в год
		- Устранение нарушений в состоянии систем центрального отопления и горячего водоснабжения, имевших место в прошедший отопительный сезон	1 раз в год
		- Промывка системы центрального отопления до «светлой» воды	1 раз в год
		- Гидропневматическая промывка системы центрального отопления	1 раз в 4 года
		- Гидравлическое испытание системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления	1 раз в год
		- Окраска трубопроводов и поддонов	по мере необходимости
		- Спуск и напуск воды в систему отопления	по мере необходимости и по согласованию с теплоснабжающей организацией
		- Организация работы по проведению пробного протапливания многоквартирного дома: - заполнение системы отопления сетевой водой в сроки, по согласованию с теплоснабжающей организацией; - работа с населением по проверке прогреваемости отопительных приборов; - наладка и регулировка системы отопления; - вывод системы на расчетный режим работы; - контроль параметров на тепловом вводе; - контроль тепловлажностного режима в помещениях многоквартирного дома (обеспечение нормативной температуры (+18-20 ^{0}C) в жилых помещениях); - проверка качества горячего водоснабжения, обеспечение нормативной температуры (+50-60 ^{0} C) в точках водоразбора	1 раз в год
		- Оформление Акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации	1 раз в год
		- Устранение неисправностей насосного оборудования: - циркуляционных насосов; - повысительных насосов;	по мере необходимости
2.2.	**Система холодного водоснабжения, в т. ч. поливочная система и система противопожарного водопровода**	- Консервация и расконсервация поливочной системы	2 раза в год
		- Устройство дополнительной сети поливочной системы	при необходимости
		- Восстановление местами разрушенной теплоизоляции	по мере необходимости
		- Устранение течи трубопроводов, запорной и водоразборной арматуры	по мере необходимости
		- Устранение неисправностей насосного оборудования: - повысительных насосов; - пожарных насосов	по мере необходимости
2.3.	**Фасады, цоколи, отмостки**	- Очистка и промывка фасадов и цоколей	2 раза в год (к 1 мая и по согласованию с Заказчиком
		- Устранение нарушений в состоянии отмостки: - обеспечение уклона от здания к водоотводным лоткам (не менее 3%); - заделка выбоин, трещин и ликвидация просадки грунта, в том числе в месте прокладки инженерных коммуникаций; - расчистка и заделка щелей между отмосткой (тротуаром) и стеной здания	по мере выявления

		- Устранение нарушений в состоянии цоколя: - обеспечение уклона выступа цоколя от стены здания (не менее 5 %); - восстановление поврежденной штукатурки и облицовки; - расшивка швов каменной кладки или дополнительное утепление	по мере выявления при поступлении жалоб жителей 1-го этажа
2.4.	Крыши *(ограждающие элементы и несущие части)* и системы водоотвода	- Укрепление парапетных ограждений - Установка и снятие крышек-лотков с воронок наружных водосточных труб - Переключение внутреннего водостока на летний и зимний режимы работы - Проверка герметичности и прочности соединения водоприемной решетки внутреннего водостока с гидроизоляционным ковром кровли, устранение выявленных неисправностей - Укрепление водосточных труб, колен, отмётов, воронок	1 раз в год 2 раза в год 2 раза в год 2 раза в год по мере необходимости
2.5.	Помещения общего пользования *(лестничные клетки, чердаки, подвалы, техподполья, помещения мусоросборных камер, коридоры, колясочные, технические этажи)*	- Приведение в порядок помещений, очистка их от мусора и посторонних предметов, восстановление и ремонт ходовых досок и переходных мостиков через трубопроводы, восстановление освещения, вентиляции - Создание нормативного температурно-влажностного режима в помещениях (утепление чердачного перекрытия, рыхление слежавшегося сыпучего утеплителя, остекление и закрытие слуховых окон, открытие и заделка продухов в цоколях зданий и жалюзи, установка решеток на вентиляционных отверстиях, выполнение мероприятий по технике безопасности и охране труда в помещении электрощитовой, приведение в порядок входной группы) - Обеспечение свободных подходов к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам - Выполнение утеплительных мероприятий (восстановление остекления, утепление дверных и оконных проемов, обеспечение исправности доводчиков и фурнитуры) - Выполнение мероприятий по исключению подтопления подвальных помещений: - уплотнение пересечений инженерных коммуникаций со строительными конструкциями здания; - оборудование приямков, закрытие их решеткой; - обеспечение уклона пола в сторону приямка; - установка (при необходимости) стационарных откачивающих средств	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год
		3. Прочие работы	
2.7.	Прочие работы	- Укрепление флагодержателей, домовых знаков, уличных и др. указателей - Устранение нарушений в состоянии отмосток, водоотводящих лотков - Непредвиденные работы - Проведение разъяснительной работы с проживающими и арендаторами о необходимости утепления занимаемых помещений, соблюдения правил пожарной безопасности - Утепление (при необходимости) дымоходов и вентиляционных каналов - Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации - Оформление Акта готовности многоквартирного дома к весенне-летней эксплуатации - Мелкий ремонт почтовых ящиков	1 раз в год 1 раз в год по мере необходимости 1 раз в год по мере необходимости ежегодно до 15 сентября ежегодно до 25 апреля по мере необходимости
2.8.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	- Локализация аварий в инженерных системах и конструктивных элементах многоквартирных жилых домов	круглосуточно

II. Содержание мест общего пользования

1.Уборка лестничных площадок и маршей: Подметание: - 1 и 2 этажи; - 3-9 этажи Мытье:	 3-5 раз в неделю 1-2 раза в неделю 1 раз в неделю
2.Влажная протирка: - стен на лестничных клетках - подоконников - плафонов на лестничных клетках -отопительных приборов - почтовых ящиков - шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств - чердачных лестниц - стен, дверей кабины лифта	 Выборочно по согласованию 1 раз в месяц
3.Обметание пыли с потолка	1 раз в месяц
4.Уборка кабины лифта	3-5 раз в неделю
5.Обслуживание мусоропровода: - Проверка состояния и работоспособности элементов мусоропровода; - Чистка, промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; - Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов; - Уборка мусороприемных камер.	 1 раз в месяц
6.Дезинфекция подвальных помещений (после выбросов, подтоплений и т.д.)	по необходимости не реже 1 раз в месяц
7.Уборка придомовой территории	
7.1.в холодный/зимний период: - Ручная уборка дворовых территорий (очистка от мусора урн, установленных возле подъездов) - Механизированная уборка дворовых территорий: интенсивность снегоочистки во время снегопадов - до 1 см/ч; - 1-2 см/ч; - свыше 2-х см/ч	 5-6 раз в неделю 1-2 раза в сутки 3-4 раза в сутки После образования слоя высотой 4 см
7.2.в теплый/летний период: - подметание и уборка придомовой территории - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов - уборка газонов - механизированное подметание	 5-6 раз в неделю 5-6 раз в неделю 1 раз в 2 дня 1 раз в 2 дня
8. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
9. Дератизация	12 раз в год
10. Дезинсекция	6 раз в год (во 2-ой и 3-ий квартал года)
11. Вывоз твердых бытовых отходов(КГМ от подъездов)	1 раз в 2 дня
12. Вывоз твердых бытовых отходов (контейнеры и контейнерные площадки)	ежедневно
13. Вывоз крупногабаритного мусора	3 раза в неделю

Председатель Комитета
по управлению имуществом:

Штейн Е.А.

м.п.

Генеральный директор
ООО «Управдом «Дубна»:

/Чихалов Д.И.

м.п.

Приложение №3
к договору № 164-КУИ управления
многоквартирным домом
от «01» ноября 2016г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ АВАРИЙНОГО ХАРАКТЕРА И СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ

№ п/п	Виды аварийных работ	Предельный срок выполнения аварийных работ*, часов
	I. Работы срочного характера	
1.	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 3 рабочих смен
	Устранение течи из стояка (без замены участков) и сантехоборудования (без замены сантехоборудования)	2
2.	Устранение течи из трубопровода горячего водоснабжения(без замены участка трубопровода)	3
3.	Устранение течи из трубопровода холодного водоснабжения (без замены участка трубопровода)	3
4.	Течь в приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	4
5.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Для локализации аварии приступают немедленно Устранение в течение 1 рабочей смены.
6.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих МКД, полное отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключающих устройств на вводе в дом – переключение на резервный кабель в течение времени, необходимого для прибытия персонала; - для выполнения работ по восстановлению электроснабжения не более 2 рабочих смен
7.	Неисправности во вводно-распредительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 1 рабочей смены
8.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения.	Не более 2 рабочих смен
9.	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Не более 2 рабочих смен
	II. Прочие непредвиденные работы	
10.	Повреждения водоотводящих элементов крыши/кровли и наружных стен	Не более 5 рабочих смен
11.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, элементов лестничных решёток и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 рабочей смены (с немедленным ограждением опасной зоны), если по технологическому процессу не требуется иное время
12.	Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 рабочих смен
13.	Разбитые стекла окон и дверей, сорванные створки оконных переплетов, форточек в помещениях общего пользования	В зимнее время - не более 1 рабочей смены В летнее время - не более 3 рабочих смен
14.	Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 2 рабочих смен
15.	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 2 рабочих смен (с немедленным принятием мер безопасности)

16.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 2 рабочих смен
17.	Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 рабочих смен
18.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 1 рабочей смены
19.	Прочистка лежака	2
20.	Прочистка стояка	2
21.	Замена участка стояка	3
22.	Замена участков трубопроводов	4
23.	Замена задвижки	4
24.	Установка сгонов, врезка пробковых кранов в стояке отопления	4
25.	Откачка воды из подвала	2
26.	Сварочные работы	4
27.	Устранение неисправности в электрических сетях, аппаратах и устройствах	3

** Примечание: предельный срок установлен с момента прибытия на объект до окончания работ.*

Председатель Комитета
по управлению имуществом:

_____ /Штейн Е.А.

м.п.

Генеральный директор
ООО «Управдом «Дубна»:

_____ /Чихалов Д.И.

м.п.

Приложение №4
к договору № 164-КУИ управления
многоквартирным домом
от «01» ноября 2016г.

Извлечение из Приложения №1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354

Требования к качеству коммунальных услуг

I. Холодное водоснабжение:

1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года:
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01);
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора 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).

II. Горячее водоснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года
2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) при допустимом отклонении температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства 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;
3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09);
4. 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).

III. Водоотведение

1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.

IV. Электроснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года;
2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).

V. Газоснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года;
2. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87);
3. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа при допустимом отклонении давления газа не более чем на 0,0005 МПа.

VI. Отопление

1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода;
2. Обеспечение нормативной температуры воздуха:
в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (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);
(допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С;
3. 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

Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг

Перерыв подачи холодной воды: - в течение 1 месяца; - единовременно, - при аварии в централизованных сетях	 8 часов (суммарно) 4 часа в соответствии со СНиП 2.04.02-84
Перерыв подачи горячей воды: - в течение 1 месяца; - единовременно, - при аварии на тупиковой магистрали - в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях	 8 часов (суммарно) 4 часа 24 часа подряд в соответствии с СанПин 2.1.4.2496-09
Перерыв водоотведения: - в течение 1 месяца; - единовременно (в том числе при аварии)	 До 8 часов (суммарно) 4 часа
Перерыв электроснабжения: - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; - при наличии одного источника питания	 2 часа; 24 часа
Перерыв газоснабжения в течение 1 месяца	До 4 часов (суммарно)
Перерыв отопления: - в течение 1 месяца; - единовременно: - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 град.С до нормативной - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 град.С до +12 град.С - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 град.С до +10 град.С	 До 24часов (суммарно) До 16 часов До 8 часов До 4 часов

Председатель Комитета
по управлению имуществом:
_____ / Штейн Е.А.
м.п.

Генеральный директор
ООО «Управдом «Дубна»:
_____ /Чихалов Д.И.
м.п.

Приложение №5
к договору № 164 управления
многоквартирным домом
от «01» ноябрь 2016г.

Тарифы на коммунальные ресурсы,
действующие с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.

№ п/п	Вид ресурса	Тариф		Документ - основание	Поставщик ресурсов
		01.01.16 – 30.06.16	01.07.16 – 31.12.16		
1.	Питьевая вода	30,00 руб./м³	30,90 руб./м³	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2015 №162-Р «О внесении изменений в правовые акты Комитета по ценам и тарифам Московской области в сфере регулирования тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения».	ОАО «ПТО ГХ»
2.	Водоотведение	31,82 руб./м³	32,79 руб./м³		
3.	Горячая вода (в открытых системах)	Компонент на теплоноситель: 43,49 руб./м³	45,01 руб./м³	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2015 №164-Р «Об установлении тарифов на горячую воду на 2016 год».	ОАО «Энергия – Тензор»
		Компонент на тепловую энергию: 1893,31 руб./Гкал	1932,77 руб./Гкал		
4.	Тепловая энергия	1893,31 руб./Гкал	1932,77 руб./Гкал	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2015 №166-Р «Об установлении долгосрочных параметров регулирования и тарифов в сфере теплоснабжения на 2016-2018 годы».	
5.	Электрическая энергия ОДН (одноставочный тариф)	4,54 руб./кВтч	4,81 руб./кВтч	Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 18.12.2015 №168-Р «Об установлении на 2016 год цен (тарифов) на электрическую энергию для населения Московской области».	ОАО «Мосэнергосбыт»

Председатель Комитета
по управлению имуществом:
_____ Штейн Е.А.
м.п.

Генеральный директор
ООО «Управдом «Дубна»:
_____ Чихалов Д.И.
м.п.

Приложение № 6
к договору № 164-КУИ управления
многоквартирным домом
от «01» ноября 2016г.

Список помещений, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в многоквартирном жилом доме 11 корпус 6 по ул. Энтузиастов, города Дубны Московской области

Жилые помещения:	Общая площадь
Квартира № 3	46, 4 кв.м.
Квартира № 52	60,1

Председатель Комитета
по управлению имуществом:

_____ / Штейн Е.А.
м.п.

Генеральный директор
ООО «Управдом «Дубна»:

_____ /Чихалов Д.И.
м.п.

Сведения о федеральных исполнительных органах, уполномоченных осуществлять контроль

1. Главное управление Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области"
Адрес: Бизнес-центр Мякинино, секция В, 4 этаж,
бульвар Строителей, д. 4 корп.1,
г. Красногорск-7,
Московская область,
143407

Дни и часы работы:
понедельник, вторник, среда, четверг - с 9 часов до 18 часов;
пятница – с 9 часов до 16 часов 45 минут;
обед с 13:00 до 13:45
выходные дни: суббота, воскресенье, праздничные дни.

Телефон для справок 8 (499) 579-94-50

Электронная почта gilinspector@mosreg.ru

2. Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области
Адрес: 141014, Московская область, г. Мытищи, ул. Семашко, дом 2
Телефоны: (495) 586-10-78, (495) 586-12-87
Факс: (495) 586-12-68
E-mail: org@50.rospotrebnadzor.ru

3. Главное управление Государственного административно-технического надзора Московской области

Почтовый адрес: 143441, Московская область, Красногорский район, п/о Путилково, 69 км МКАД, офисно-общественный комплекс ЗАО «Гринвуд», строение 25

Режим работы: с 8-30 до 17-15 по рабочим дням, в пятницу с 8-30 до 16-00.

Телефон для справок по документам: 8-499-272-54-14

Телефон "Горячей линии" для обращения граждан: 8-499-272-33-45

Факс: 8-499-272-54-14

Электронная почта: gatn@mosreg.ru