

**ДОГОВОР № ДУ/К-9-**  
**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**  
**Московская область, г.о.Красногорск, р.п.Нахабино, ул.Королева, д.9**  
**(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией)**

Московская область,  
г.о.Красногорск, р.п.Нахабино

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Европа»** ОГРН 1117746700092, ИНН 7708745839, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Калугина Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_,  
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт: \_\_\_\_\_,  
выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_ (кем),  
код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_,  
являющийся(-ая)ся собственником помещения № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., на \_\_\_\_\_ этаже, жилого дома № 9 по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, р.п.Нахабино, ул.Королева, на основании: \_\_\_\_\_,  
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)  
именуемый(-ая) в дальнейшем «**Собственник**», действующий(-ая) от своего имени или в лице представителя: \_\_\_\_\_,  
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)  
действующего в соответствии с полномочиями на основании \_\_\_\_\_,  
с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем.

### **Общие положения**

1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от «01» ноября 2016г.)
2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений, а также членов семьи Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании.
3. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и иным лицам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме на условиях, определенных действующим законодательством и настоящим договором.
4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, осуществляющими регулирование отношений, составляющих предмет настоящего Договора, нормативными и правовыми актами Городского округа Красногорск.

### **1.Предмет Договора**

- 1.1. Предметом договора является возмездное оказание по заданию Собственника в течение согласованного срока Управляющей организацией услуг/выполнение работ на условиях, определенных настоящим Договором:
  - 1.1.1. Услуг по управлению многоквартирным домом.
  - 1.1.2. Услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктами 2.1.2, 2.1.3 настоящего Договора.
  - 1.1.3. Предоставление в соответствии с пунктами 2.1.2, 2.1.3. настоящего Договора коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме лицам, обеспечение готовности инженерных систем.
  - 1.1.4. Осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в порядке, определенном настоящим Договором и действующим законодательством.
  - 1.1.5. Не предусмотренные настоящим Договором работы и услуги могут выполняться на договорной основе и при условии их оплаты Собственниками дополнительно на основании решения общего собрания

собственников, в том числе дополнительные работы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

## 2. Права и обязанности Сторон

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение N 2), составленному согласно перечню, утвержденному нормативно-правовыми актами органа местного самоуправления в соответствии с подпунктом а) пункта 3.2. Договора, а также согласно перечню работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно решению, принятому общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с подпунктом в) пункта 3.2. настоящего Договора.

В случае оказания услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества 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

По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или обстоятельствам, предусмотренным действующим законодательством, вышеуказанный перечень коммунальных услуг может быть изменен.

2.1.4. Предоставлять своими силами или посредством привлечения на договорной основе сторонних лиц иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда, системы автоматического съема показаний и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений МКД, на условиях, определенных п.2.2.7. Договора.

2.1.5. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

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

2.1.7. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.2.2.3 Договора.

2.1.8. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.10. Организовать работы 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 сроки, установленные действующим законодательством.

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

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные

сроки. Вести учет устранения указанных недостатков. При получении письменного заявления, в установленный действующим законодательством срок информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.13. 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 в общедоступных местах (входные группы), а в случае личного обращения – немедленно.

2.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.16. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.17. Информировать Собственника (иных законных пользователей) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.18. Обеспечить выдачу Собственникам Жилых помещений (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.19. Обеспечить выдачу Собственникам Нежилых помещений (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 18 числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.20. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах МКД.

2.1.21. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.23. До начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовывать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.24. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

2.1.25. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) проводить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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, пеней).

2.1.26. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание не проводится, размещается способом, обеспечивающим свободный доступ к информации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.27. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.

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

2.1.29. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.30. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.31. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников МКД без соответствующего решения общего собрания собственников по конкретному предложению с предоставлением на ознакомление Договора об

использовании общего имущества. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на выполнение дополнительных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе на дополнительные работы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.1.32. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД заключить, в соответствии с оформленным протоколом, договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника.

2.1.33. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.1.34. 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 МКД собственниками помещений в доме – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.35. Оформлять в письменном виде данный Договор с каждым обратившимся в Управляющую компанию Собственником.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленными Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п.3.3. настоящего Договора.

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

2.2.4. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника помещения, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника помещения общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.5. Без предварительного уведомления Собственника помещения приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.

2.2.6. В установленном порядке приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после его письменного предупреждения в случае:

а) неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг.

Порядок приостановления или ограничения предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг Собственнику на основании настоящего подпункта договора определяется действующим законодательством Российской Федерации.

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника помещения к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником помещения бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

е) неудовлетворительного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, за техническое состояние которого отвечает Собственник (границы разграничения эксплуатационной ответственности Сторон договора установлены в Приложении № 3 к договору), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Московской области, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

2.2.7. Оказывать Собственнику помещения на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные договором.

2.2.9. Уведомлять Собственника по всем вопросам, относящимся к исполнению Сторонами условий договора, любым способом, соответствующим обстоятельствам, в том числе с использованием телефонной и электронной связи.

2.2.8. Направлять Собственнику помещения предписания с требованием устранить выявленные Управляющей организацией нарушения условий договора.

2.2.9. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год..

### **2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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

2.3.3. 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;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без 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 не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в периоды, указанные в действующем законодательстве о тишине и покое.

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

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О., контактных данных ответственного, нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);

б) о смене ответственного нанимателя или арендатора;

в) 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;

г) 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.

2.3.6. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение от Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.4.4. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.2.1.25 настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

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

3.1. Цена Договора устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилым/нежилом помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ, на общем собрании собственников помещений в МКД на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации.

3.2. Цена договора определяется:

а) стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества согласно тарифу, утвержденному нормативно-правовыми актами органа местного самоуправления;

б) стоимостью коммунальных ресурсов согласно тарифу, утвержденному нормативно-правовыми актами уполномоченных органов государственной власти;

в) стоимостью иных работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно решению, принятому общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых нормативно-правовыми актами, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за помещение(я) устанавливается согласно тарифу, утвержденному нормативно-правовыми актами органа местного самоуправления с учетом п.3.2 Договора.

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится собственником Жилого помещения ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится собственником Нежилого помещения ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Плата за коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктами 2.1.18 и 2.1.19 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки

платежного документа. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребляемых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается дата создания платежного документа.

3.8. Неиспользование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

3.9. При временном 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказание части услуг и/или части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.11. 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.

3.12. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

3.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника, осуществляется перерасчет размера платы.

3.15. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации, о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

#### **4. Ответственность сторон.**

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 ст. 155 ЖК РФ и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

## **5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора.**

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения договора, осуществляемый Собственниками помещений и доверенными ими лицами, не должен препятствовать в исполнении Управляющей организацией её обязанностей, быть разумным и своевременным, а также осуществляться в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника помещения);
- 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 его положениями;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда.

5.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и/или предоставляемых коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его помещением лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий договора и (или) нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт о нарушении условий договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника помещения (при его отсутствии лица, пользующегося помещением Собственника), представителей подрядных организаций, свидетелей, соседей и других лиц.

Если в течение сорока восьми часов в рабочие дни с момента сообщения Собственником или лицом, пользующимся его Помещением в многоквартирном доме, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт составляется в произвольной форме в 2-х экземплярах, и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения требований законодательства РФ и/или условий договора в части оказания услуг по эксплуатации и обслуживанию помещения Собственника, предоставления Собственнику коммунальных услуг; причины и последствия нарушений и/или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иных лиц, проживающих в его помещении; описание повреждений имущества (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.5. Принятые общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт о выявленном нарушении с указанием сроков его устранения. Экземпляр данного акта предоставляется инициатору общего собрания собственников.

5.6. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых два раза в год во время проведения плановых работ по подготовке дома к осенне-зимнему и весенне-летнему периодам по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома. Данные акты подписываются сторонами в порядке, определенном жилищным законодательством. В случае отказа одной из сторон от подписания указанного в данном пункте акта, такой акт подписывается в одностороннем порядке с внесением соответствующей отметки об отказе второй стороны от подписания акта с указанием причин, при этом, по соглашению сторон, применяются по аналогии положения пунктов 1,3,4 и пункта 6 статьи 753 Гражданского кодекса РФ в редакции, действующей на день подписания Договора. Все вносимые в акт возражения должны быть документально обоснованы в порядке, установленном пунктами 5.2, 5.3, 5.4 настоящего Договора

## **6. Порядок изменения и прекращения договора.**

6.1. Изменение условий договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.2.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника в случае:



- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений МКД на своём общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

6.2.2. По соглашению сторон.

6.2.3. В судебном порядке.

6.2.4. В случае смерти собственника – со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.2.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.2.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлении одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать, при этом решение Собственника должно быть обосновано соответствующим решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 6.2.1. настоящего Договора, при этом решение Собственника должно быть обосновано соответствующим решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

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

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

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

6.9. Обязательства по договору управления МКД могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, принятого в соответствии с требованиями законодательства и настоящего Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в МКД счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления МКД, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## 7.Прочее.

7.1. 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 по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку следующих его (и его несовершеннолетних детей) персональных данных:

-фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное

положение, паспортные данные, сведения о месте жительства, другие данные, позволяющие идентифицировать Собственника, в целях исполнения обязательств по договору.

В связи с чем Управляющей организации предоставляется право сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных Собственника.

Собственник дает согласие на передачу Управляющей организацией указанных персональных данных следующим лицам и организациям: организациям, осуществляющим начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, организациям, обслуживающим и эксплуатирующим здание, в котором расположена принадлежащая Собственнику квартира, ресурсоснабжающим организациям, с которыми Управляющая организация имеет договорные отношения, а также организациям, осуществляющим бухгалтерское и правовое сопровождение деятельности Управляющей организации, и организациям, осуществляющим расчет и выплату мер социальной поддержки. Собственник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях информации об услугах и деятельности Управляющей организации на указанные и переданные в Управляющую организацию контактные данные. Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение пяти лет с момента прекращения его действия.

7.3. Собственник ознакомлен с тем, что Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность его персональных данных, что означает обеспечение ограниченного доступа к персональным данным только лицам, в служебные обязанности которых входит работа с такой информацией и документами

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы.**

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия 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, принятие нормативно-правовых актов государственными органами 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 двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

## **9.Срок действия договора.**

9.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с даты принятия его условий Сторонами, под которой подразумевается дата принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений, либо с последующей даты возникновения права собственности Собственника на помещение или подписания Собственником акта приема-передачи помещения у застройщика в определенном законом порядке.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **10.Заключительные положения**

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что размещение органами государственной власти, органами местного самоуправления в печатных средствах массовой информации текстов соответствующих нормативных актов, сообщений, объявлений, информации об изменении действующих тарифов на оплату коммунальных услуг, приравнивается к письменному уведомлению Собственника о соответствующих изменениях Управляющей организацией.

10.2. 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.

**Приложения:**

Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;  
Приложение №2 «Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества»;  
Приложение №3 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности».

**11. Адреса и реквизиты сторон:**

**Управляющая организация:**

<b>Наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Европа»
<b>Юр. адрес</b>	141410, Московская область, г. Химки, ул. Дружбы, д.1Б, оф.016
<b>ИНН/КПП</b>	7708745839 / 504701001
<b>ОГРН</b>	1117746700092
<b>Р/счет</b>	40702810140000024697
<b>К/счет</b>	30101810400000000225
<b>Банк</b>	ПАО СБЕРБАНК г. Москва
<b>БИК</b>	044525225

**Собственник:**

**Ф.И.О.** \_\_\_\_\_

**Адрес регистрации:** \_\_\_\_\_

**Документ, удостоверяющий личность** \_\_\_\_\_

**Телефон:** \_\_\_\_\_

**Эл. почта** \_\_\_\_\_

**Дата рождения:** \_\_\_\_\_

**12. Подписи сторон:**

**От Управляющей организации**  
**Генеральный директор**

**От Собственника**

**Калугин И.В.**

\_\_\_\_\_  
М.П.

### Состав общего имущества многоквартирного дома

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая индивидуальный тепловой пункт и другое инженерное оборудование);

б) крыша - мягкая рулонная кровля;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна) и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) детские и спортивные площадки, расположенные на земельном участке, Лавочки, урны, качели, стол с лавочками, качели большие, качели малые, горка, лестница, грибок с песочницей, информационные стенды.

В состав общего имущества включаются система ливневой канализации.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**От Управляющей организации**  
**Генеральный директор**

**От Собственника**

**Калугин И.В.**

---

М.П.

**Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту  
общего имущества**

**1.Перечень работ по управлению многоквартирным домом**

№ п/п	Наименование работ
1.	Организация и контроль работы штатного персонала для оказания услуг;
2.	Организация закупки, транспортировки и доставки всех необходимых для обслуживания материалов, инструментов и оборудования;
3.	Текущее взаимодействие с Собственниками. Контроль, обработка заявок от Собственников;
4.	Организация и контроль работы субподрядных и специализированных организаций на Объекте;
5.	Взаимодействие с городскими и федеральными Органами Власти;
6.	Контроль, учёт и выполнение предписаний городских надзорных служб;
7.	Круглосуточное реагирование на чрезвычайные ситуации;
8.	Администрирование договоров с ресурсоснабжающими организациями;
9.	Учет коммунальных ресурсов;
10.	Начисление и рассылка платежных квитанций Собственникам;
11.	Ведение лицевого счетов собственников, выдача различных справок;
12.	Ведение регистрационного учета Собственников;
13.	Работа по устранению дебиторской задолженности по оплате ЖКУ (досудебная, судебная);
14.	Организация технической эксплуатации Объекта
15.	Разработка программы планово-профилактического обслуживания;
16.	Своевременное обучение и аттестация персонала, обеспечение спецодеждой, инструментом, и средствами индивидуальной защиты для качественного и безопасного выполнения работ по технической эксплуатации Объекта

**2.Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем**

№ п/п	Элементы и помещения многоквартирного дома	Количество осмотров в год	Примечания
1.	Кровли, в том числе кровли входных групп	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
3.	Отмостки	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
4.	Электротехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
5.	Сантехническое инженерное оборудование	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
6.	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности)	2	Перед началом и по окончании отопительного сезона
7.	Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания, обслуживаемые специализированными организациями по договору с Собственником владельцем (управляющим) многоквартирного дома.	Раз в 5 лет	В сроки, установленные нормативными документами
8.	Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону
9.	Вентиляционные системы	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
10.	Входы в подъезды, тамбуры	1	В период подготовки к весенне-летнему сезону

11.	<b>Санитарно-техническое оборудование:</b> - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентиляей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске.	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации
12.	<b>Система отопления:</b> -замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). -замена приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  По графику ППО и ППР
13.	<b>Система отопления:</b> -снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии общедомового прибора учета (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным  По графику ППО и ППР
14.	<b>Система водоснабжения:</b> -Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая). -Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  По графику ППО и ППР
15.	<b>Система водоснабжения:</b> -снятие показаний и ведение отчета за расходом воды общедомового прибора учета.	12	Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчётным
16.	<b>Система энергоснабжения:</b> - осмотр изоляции электроустановок - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств	12	В сроки, установленные нормативными документами
17.	<b>Электротехническое оборудование вспомогательных помещений</b> (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов): - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно-распределительных устройств Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя  По графику ППО и ППР
18.	<b>Системы вентиляции воздуха:</b> Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации

19.	<b>Пожарная система:</b> ремонт системы управления и системы оповещения. Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
20.	<b>Подготовка к отопительному сезону:</b> получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.	1	В период подготовки к осенне-зимней эксплуатации
21.	<b>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):</b> - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования.	12	Ежемесячно
22.	Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи) Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт	При необходимости	По заявкам при выходе из строя  По графику ППО и ППР

**Примечания:** Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

### 3. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, обслуживающего более 1-го помещения, до границы эксплуатационной ответственности

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Устранение мелких неисправностей во внутридомовой системе водоснабжения и канализации, замена прокладок, уплотнение сгонов.	В течение смены
2.	Внутридомовая сеть дождевой канализации (ремонт, прочистка)	1-2 раза в месяц
3.	Устранение течи или смена гибкой подводки, выпусков, переливов сифонов санитарных приборов, ремонт запорного клапана, подчеканка раструбов, сгонов.	В течение смены
4.	Прочистка и промывка внутренних трубопроводов канализации, ливневой канализации.	Два раза в год (по заявке)
5.	Регулировка систем отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок.	В течение трех суток
6.	Устранение неисправности электроснабжения квартир (на вводе), автоматических выключателей.	В течение смены
7.	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций: ликвидация протечек (не по вине проживающих), мелкий ремонт оконных и дверных заполнений, укрепление штукатурки потолков и верхней части стен, угрожающих обрушением	В течение смены с принятием немедленных мер безопасности
8.	Восстановление функционирования: диспетчерских систем	В течение смены
9.	Автоматики противопожарной сигнализации	В течение смены
10.	Восстановление (ремонт)освещения подвала	по необходимости
11.	Частичное устранение повреждений стен, в том числе в подвалах	по необходимости
12.	Восстановление теплозащиты стен	по необходимости
13.	Частичное восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	по необходимости
14.	Частичное восстановление и ремонт облицовки плиткой	по необходимости
15.	Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры	по необходимости
16.	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	по необходимости
17.	Защита стальных элементов от коррозии	по необходимости
18.	Окраска помещений общего пользования	по необходимости

19.	Восстановление (ремонт) ограждений	по необходимости
20.	Восстановление облицовки перегородок	по необходимости
21.	Окраска перегородок	по необходимости
22.	Устранение протечек кровли	по необходимости
23.	Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	по необходимости
24.	Покрытие мягких кровель защитными мастиками	по необходимости
25.	Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше	по необходимости
26.	Восстановление (ремонт) вентиляционных труб	по необходимости
27.	Восстановление и ремонт выходов на крышу	по необходимости
28.	Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.	по необходимости
29.	Восстановление и ремонт систем водоотвода	по необходимости
30.	Ремонт примыканий и заделка стыков	по необходимости
31.	Ремонт окон в помещениях общего пользования	по необходимости
32.	Утепление дверей в помещениях общего пользования	по необходимости
33.	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	по необходимости
34.	Ремонт металлических косоуров лестниц	по необходимости
35.	Устранение повышенных прогибов площадок и маршей лестниц	по необходимости
36.	Ремонт ограждений, поручней	по необходимости
37.	Ремонт, замена перил	по необходимости
38.	Окраска металлических элементов лестниц	по необходимости

#### 4. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

№ п/п	Наименование работ	Срок исполнения
1.	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:	По графику с 1 января по 25 апреля
1.1	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	2 раза в месяц
1.2	Очистка воронок внутреннего водостока	2 раза в месяц
1.3	Консервация системы центрального отопления	По завершению отопительного сезона
1.4	Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт	По графику ППО и ППР
1.5	Укрепление домовых знаков	По графику ППО и ППР
1.6	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По графику ППР
2.	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период:	По графику с 1 мая по 1 октября
2.1	Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	По графику ППО и ППР
2.2	Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами	По графику ППО и ППР
2.3	Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт;	По графику ППО и ППР
2.4	Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли	По заявкам в течение суток
2.5	Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов	По графику ППР
2.6	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений	По заявкам
2.7	Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях	В течение трёх дней до пробного пуска тепла
2.8	Очистка воронок внутреннего водостока;	2 раза в месяц
2.9	Устранение причин подтопления подвальных помещений	В течение недели после обнаружения
2.11	<b>Система отопления:</b> - Оборудование ИТП, тепловой ввод (теплотрасса) - Ремонт, замена оборудования ИТП; - Ремонт, внутридомовых тепловых сетей; - Ремонт, промывка отопительных элементов; - Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения;	При выходе из строя по графику ППО и ППР



2.12	<b>Система водоснабжения и канализации:</b> - ремонт, внутридомовых сетей водоснабжения; - ремонт, внутридомовых сетей канализации - ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств; - ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения; - теплоизоляция сетей горячего водоснабжения; - ремонт и замена оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.13	<b>Система энергоснабжения:</b> - ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устр. - ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего имущества; - ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования; - ремонт замена этажных щитков и шкафов; - ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования; - ремонт замена осветительных установок помещений общего пользования	По договору. В сроки, установленные договором и нормативными документами
2.14	<b>Системы водоотведения:</b> - восстановление (ремонт) систем водоотвода	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.15	<b>Системы вентиляции:</b> - восстановление (ремонт) продухов вентиляции, восстановление (ремонт) вентиляционных труб	При выходе из строя по графику ППО и ППР
2.16	<b>Подготовка к отопительному сезону:</b> комплексная проверка приборов и автоматической систем управления ИТП	По графику ППО и ППР
2.17	<b>Контрольно-измерительные приборы и системы автоматического управления:</b> - ремонт шкафов автоматического управления (замена реле, автоматов, датчиков, предохранителей, ламп индикации, переключателей, приборов контроля); - восстановление программного обеспечения и устанавливаемых параметров; - демонтаж приборов для представления на поверку и монтаж после их поверки.  Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт.	При выходе из строя по графику ППО и ППР

**Примечание:** Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Паспортом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября), Актом в весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

## **5. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций, по результатам осмотров (обследований), а также по заявкам Собственников помещений**

А. К аварийным ситуациям относятся:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.

2. Выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования многоквартирного дома во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.

3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.

4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.

5. Выход из строя оборудования ВРУ, ГРЩ повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Б. Аварийные работы включают в себя:

1. Локализация аварийной ситуации – немедленно после сообщения, но не позднее времени прибытия от места производства работ на момент получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки).

2. Ликвидация аварийной ситуации согласно установленных нормативов после завершения локализации аварийной ситуации и завершения подготовки к ликвидации.

3. Принятие возможных мер по ликвидации последствий аварийной ситуации.

4. Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии на данном участке системы (конструктивном элементе, единице оборудования).

#### 6. Обслуживание лифтов

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	В соответствии с перечнем осмотра: проверка связи, освещения, работы кнопок, соответствия уровня пола кабин и этажей, открытия и закрытия дверей, остановка на каждом этаже.	Ежедневно	В соответствии с условиями договора обслуживания
2.	Технический осмотр	Ежемесячно	
3.	Аккредитация (техническое освидетельствование)	Ежегодно	
4.	Ремонт, лифта	При обнаружении неисправности	

#### 7. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
<b>Холодный период</b>		
1.	Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
2.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере поступления заявок
<b>Теплый период</b>		
3.	Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
4.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере поступления заявок

#### 8. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Примечание
1.	Устранение неисправностей систем домофонов, контроля доступа, систем видеонаблюдения.	По необходимости	В соответствии с условиями договора обслуживания

#### 9. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Влажная уборка 1-х этажей	Ежедневно
2.	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
3.	Влажная уборка пола кабины лифта	Ежедневно
4.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	Ежедневно
5.	Мытье окон	2 раза в год
6.	Уборка площадки перед входом в подъезд.	Ежедневно
7.	Влажная протирка, дверей, подоконников, оконных рам, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в неделю
8.	Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в неделю
9.	Мытье вентиляционных решеток, светильников	1 раз в месяц
10.	Дератизация	1 раз в квартал
11.	Дезинсекция	1 раз в квартал

От Управляющей организации  
Генеральный директор

От Собственника

Калугин И.В.

М.П.

### Акт разграничения эксплуатационной ответственности

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена в соответствии с настоящим Актом.
  2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
  3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.
  4. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
- При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
5. Точкой разграничения общего имущества в многоквартирном доме от собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.
  6. В соответствии с договором управления устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:
    - 6.1. По системе электроснабжения: все электрооборудование после автоматического выключателя обслуживает Собственник помещения.
    - 6.2. По системе холодного, горячего водоснабжения, системы отопления: точка первого резьбового соединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков. Все остальное оборудование – Собственник помещения.
    - 6.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник помещения.
    - 6.4. Индивидуальные приборы учета, используемые для определения объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, являются собственностью Собственника помещения: установка и замена пришедших в негодность приборов, а так же установка и замена приборов на приборы улучшенной модели производится за счет Собственника помещения.
    - 6.5. Обеспечение Помещения естественной вентиляцией осуществляется воздуховодами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником является ввод воздуховода в квартиру. Не допускается самовольная вырубка или сужение живого сечения воздухопроводов вентиляции в отсутствие разрешительной документации на перепланировку Помещения.
  7. Этажные распределительные щиты, стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, а также воздухопроводы являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и находятся в их общей долевой собственности.
  8. Переустройство и / или перепланировка Помещения допускаются только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании выданного им разрешения.
  9. Заказчик обязуется не производить переустройство и/или перепланировку Помещения в отсутствие разрешения органов местного самоуправления.

**От Управляющей организации**  
**Генеральный директор**

**От Собственника**

**Калугин И.В.**

---

М.П.

