

Договор управления многоквартирным домом № _____

г. Москва

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Домашний» (ОГРН 1177746872566, ИНН 7726408949, лицензия 077001232 от 30.11.2017), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Управляющего Гладкого Валерия Николаевича, действующий по Доверенности № Д-241/00007-24 от 14.02.2024 с одной стороны, и _____, в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего Содержания общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Москва, ул. Донецкая, д. 34 корпус 2 (далее – МКД, МКД), а также предоставления Коммунальных и Сервисных услуг Собственникам в МКД.

1.2. Настоящий Договор заключен на условиях, указанных в решении Общего собрания собственников в Многоквартирном доме, закрепленном в протоколе № _____ от _____ 2025 г. и в силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ распространяет свое действие на Собственников всех Помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников Помещений в МКД.

1.4. Помимо условий настоящего Договора, Управляющая организация и Собственник обязуются руководствоваться требованиями гражданского и жилищного законодательства, Правилами содержания общего имущества в МКД, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами пользования жилыми помещениями, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и субъекта Российской Федерации, в котором расположен МКД, регулирующими отношения в соответствии с целью и предметом настоящего Договора.

1.5. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующее значение:

«**Помещение**» – часть МКД, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), документации государственного кадастрового учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.

«**Застройщик**» - юридическое лицо, обеспечившее на принадлежащем ему земельном участке строительство МКД, а также получившее в соответствии со ст. 55 ГрК РФ разрешение на ввод МКД в эксплуатацию.

«**Собственник**» – собственник жилого и/или нежилого Помещения, машино-места в МКД, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в МКД. Характеристика Помещения/Помещений, принадлежащего Собственнику, указана в Приложении №1 к Договору. Также в случаях, не противоречащих действующему законодательству РФ и в рамках настоящего договора под Собственником понимается: лицо, принявшее от Застройщика или лица, обеспечивающего строительство МКД после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию Помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче; Застройщик, в отношении Помещений в МКД, не переданных им иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче. При упоминании термина в множественном числе, под «Собственниками» подразумеваются Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами Доли участия в МКД.

«**Содержание**», «**Содержание и ремонт общего имущества**» – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования и технических устройств, санитарном содержанию объектов и помещений, относящихся к общему имуществу в соответствии с требованиями Собственников и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №3 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников без подписания изменений и дополнений к настоящему Договору.

«**Коммунальные услуги**» – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергия (в случае, если Собственник Помещения не перешел на прямые расчеты с ресурсоснабжающей организацией), отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами.

«**Доля участия**» - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в МКД, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей всех Собственников за Содержание, прочие установленные общим собранием Собственников услуги и работы, а также долю голосов на общем собрании Собственников.

«**Правила предоставления коммунальных услуг**» или «**ПП РФ 354**» - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.11.

«**Сервисные услуги**» – связанные с достижением целей управления многоквартирным домом услуги и работы, не включенные в Перечень работ и услуг по Содержанию, обязательство по исполнению которых Управляющей организацией и соответствующей оплаты Собственником установлено решением общего собрания собственников помещений в МКД и/или условиями настоящего Договора управления МКД.

Резервный фонд – это фонд, созданный по решению общего собрания собственников помещений, используемый для выполнения услуг и работ по содержанию Общего имущества собственников помещений в МКД, не предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору, а также на иные цели, обеспечивающие благоприятные, безопасные и комфортные условия проживания граждан в МКД и надлежащее содержание общедомового имущества. Порядок создания, расходования средств резервного фонда, а также порядок контроля над использованием средств резервного фонда урегулированы Положением о резервном фонде, которое утверждается на общем собрании собственников.

«Правила» – установленные правила/положения/регламенты, регулирующие порядок проведения ремонтно-отделочных работ в МКД, правила проживания, функционирование пропускного режима прохода и проезда на территорию, иные правила, если такие будут приняты, одинаково установленные и действующие для всех собственников помещений в их интересах и направленные на обеспечение нормального функционирования МКД в целом, соблюдение требований действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, в том числе государственных санитарно-эпидемиологических правил, гигиенических и иных нормативов, требований пожарной и иной безопасности в Помещениях и в МКД.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация обязуется по заданию Собственников в течение срока действия Договора за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по Управлению МКД, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию общего имущества в МКД, оказывать Сервисные услуги, предоставлять Собственникам в МКД Коммунальные услуги, а также осуществлять иную направленную на достижение целей Управления МКД деятельность.

2.2. Права и обязанности Управляющей организации, предусмотренные настоящим Договором, возникают с даты заключения настоящего Договора. Права и обязанности Собственника, предусмотренные настоящим Договором (в том числе обязанность по внесению Платы за содержание и коммунальные услуги) возникают у Собственника с момента, определённого ст.153 ЖК РФ.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого Управляющая организация осуществляет Управление (далее – Общее имущество), предусмотрен в [Приложении № 2](#) к настоящему Договору.

2.4. Работы и услуги по Содержанию общего имущества, Управлению МКД предусмотрены в [Приложении № 3](#) к настоящему Договору. Содержание общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию общего имущества, установленными Правительством РФ и в соответствии с требованиями Собственника в течение срока действия настоящего Договора с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами и настоящим Договором. Перечень Работ и услуг по Содержанию общего имущества может быть изменен по решению общего собрания Собственников Помещений в МКД с учетом предложений Управляющей организации и/или требования жилищной инспекции.

2.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие Коммунальные услуги в жилом Помещении: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из Коммунальных услуг, без прекращения деятельности по Управлению МКД в остальной ее части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством РФ, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей Ресурсоснабжающей организацией, а также в результате требований нормативно-правовых актов. Качество предоставляемых по настоящему Договору Коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.6. Поставка коммунальных ресурсов в нежилое Помещение в МКД, осуществляется в соответствии с условиями договоров, заключаемых ресурсоснабжающей организацией и требованиями действующего законодательства РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять Управление МКД и иную деятельность, направленную на достижение целей Управления МКД, предусмотренную в п. 2.1. настоящего Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями действующего законодательства РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, предусмотренными п. 1.1. настоящего Договора;

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Собственника, контролировать исполнение привлеченными третьими лицами договорных обязательств;

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства РФ. Оказание услуг и выполнение работ по Содержанию общего имущества в Многоквартирном доме осуществляется в том числе, но не ограничиваясь в следующем составе:

- Управляющий (1 чел.),
- Технический директор (1 чел.),
- Ведущий инженер (1 чел.),
- Техник общестроительных работ ((хаус-мастер 5/2) 2 чел.),
- Техник сантехник/ электрик (вахта 15/15 (6 чел. (3 в смену))),
- Старший техник по эксплуатации ((5/2) 1 чел.),
- Менеджер по работе с населением (1 чел.);

3.1.4. Предоставлять Собственнику в МКД Коммунальные услуги, указанные в п.2.5. настоящего Договора, бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг;

3.1.5. Своими силами или путем привлечения третьих лиц обеспечивать предоставление Собственнику Сервисных услуг, в соответствии с условиями, определенными решением общего собрания собственников помещений в МКД и/или соглашением с Собственником/Собственниками;

3.1.6. Вести учет показаний общедомовых приборов учета и/или показаний индивидуальных приборов учета, при этом Управляющая организация должна вести в электронной форме такой учет, а также вправе принимать показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за

тот расчетный период, за который были сняты показания, а также ежемесячно передавать показания общедомовых приборов учета и/или показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации;

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и оперативное устранение неисправностей в работе инженерного оборудования и внутридомовых инженерных сетей в МКД в сроки, установленные действующим законодательством РФ, обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения объявлений, содержащих данные сведения, в местах общего пользования в МКД;

3.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества путем размещения объявлений в местах общего пользования в МКД, а также с использованием электронных средств коммуникации (личный кабинет, мобильное приложение, электронная почта) в течение одних суток, а в случае личного обращения – немедленно, в том числе если такие перерывы связаны с проведением аварийно-восстановительных работ;

3.1.9. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, или их ненадлежащего выполнения, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования в МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а также при невыполнении работ и/или неоказании услуг, предусмотренных Договором, или их ненадлежащего выполнения (оказания) произвести перерасчет платы за не выполненные работы/не оказанные услуги за месяц на основаниях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ;

3.1.10. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов Коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва извещать об этом Собственника путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования в МКД;

3.1.11. Информировать Собственника об изменении в соответствии с действующим законодательством размера Платы за содержание помещения и/или платы за Коммунальные услуги путем направления письменного уведомления, в том числе в расчетных документах и/или электронных средств коммуникации и/или размещением информации в местах общего доступа не позднее, чем за 10 календарных дней до срока внесения Платы;

3.1.12. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 7 (Седьмого) числа месяца, следующего за платежным. Платежные документы доставляются Собственнику в электронном виде по адресу электронной почты, указанной Собственником, в мобильном приложении, в личном кабинете на сайте Управляющей организации, или в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для Собственника определяются Управляющей организацией. В случае неполучения Собственником платежного документа в указанный срок, Собственник информирует Управляющую организацию о необходимости повторного выставления счета. По требованию Собственника предоставляет ему платежные документы на предоплату за содержание помещения, Коммунальные услуги с последующей корректировкой платы при уточнении объема потребленных Коммунальных услуг;

3.1.13. Заключить договоры с соответствующими органами исполнительной власти для возмещения разницы в оплате услуг и работ по настоящему Договору, для граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ;

3.1.14. Организовать предоставление Собственникам или уполномоченным им лицам по их письменным запросам информацию и сведения, касающиеся управления МКД, Содержания общего имущества в нем в предусмотренном законодательством объеме и порядке;

3.1.15. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксации их начальных показаний;

3.1.16. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого полугодия, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет доводится до сведения собственников путем размещения в электронном виде в информационной системе в сети Интернет. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению МКД, Содержанию общего имущества в МКД перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в МКД и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Форма отчета утверждается Управляющей организацией;

3.1.17. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе в судебном порядке с требованиями об устранении нарушений в пользовании общим имуществом МКД, в целях обеспечения соблюдения безопасности проживания в МКД, сохранности общего имущества МКД, защите прав и интересов Собственников МКД;

3.1.18. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений в МКД о передаче в возмездное пользование Общего имущества либо его части, в т.ч. отдельных конструктивных элементов МКД, размещать в объектах, относящихся к Общему имуществу, или на них имущество, оборудование и т.п. третьих лиц, в т.ч. устанавливать рекламные конструкции; при условии принятия решения о наделении Управляющей организации соответствующими полномочиями, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования Общего имущества, расходуются исключительно по решению Совета дома или общего собрания собственников помещений в МКД на цели, определенные решением Совета дома или общего собрания собственников помещений в МКД. Управляющая организация, ежеквартально предоставляет Совету многоквартирного дома информацию (отчет) о поступивших денежных средствах от использования Общего имущества третьими лицами;

3.1.19. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

3.1.20. Исполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, услуги и работы по Содержанию общего имущества, предусмотренные [Приложением № 3](#) к настоящему Договору, Сервисные услуги, как самостоятельно в полном объеме или частично, так и путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. Проводить начисление, сбор и перерасчет Платы за содержание помещения, Коммунальные услуги, Сервисные услуги, Резервный фонд своими силами, либо путем привлечения третьих лиц. Включать в единый платежный документ требование об оплате Сервисных услуг, подлежащих оплате Собственником;

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по внесению Платы за содержание помещения, Коммунальные и Сервисные услуги, предусмотренного ЖК РФ пени, а также убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой;

3.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору; направлять денежные средства, полученные в составе платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, на выполнение работ и оказание услуг, входящих в состав Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, в зависимости от графика, периодичности и необходимости проведения тех или иных работ и услуг;

3.2.6. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за Коммунальные услуги по фактическому объему Коммунальных услуг в соответствии с ПП РФ 354;

3.2.7. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными и Коммунальными услугами;

3.2.8. Направлять полученные по настоящему договору средства при необходимости на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу МКД, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации вследствие неисполнения Собственниками своих обязанностей. Указанное в настоящем подпункте не означает обязанности Собственника оплачивать или компенсировать Управляющей организации убытки или расходы, связанные с предоставлением услуг по настоящему Договору либо осуществлять доплату Цены Договора, кроме как в случаях и в порядке, прямо предусмотренном Договором;

3.2.9. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения предусмотренной нормативно-правовыми актами обязанности допускать в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб);

3.2.10. При наличии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета Коммунальных ресурсов осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, при несоответствии сведений о показаниях данных приборов учета, имеющихся у Управляющей организации, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение;

3.2.11. Приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственника в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ (как то, но не ограничиваясь: аварии, стихийные бедствия и чрезвычайные ситуации, предписания уполномоченных органов). Приостановление или ограничение предоставления Коммунальных услуг в случае неоплаты или неполной оплаты одной или нескольких Коммунальных услуг осуществляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг;

3.2.12. В процессе исполнения настоящего Договора использовать Общее имущество - нежилые помещения в доме, предназначенные для размещения службы эксплуатации, диспетчерской службы, охраны, дежурных по подъезду для оперативного реагирования на аварийные/чрезвычайные ситуации, повышая уровень безопасности Собственников помещений и оперативного устранения аварийных проблем, а также для ведения хозяйственно-бытовой деятельности Управляющей организации, направленной на обеспечение МКД;

3.2.13. Требовать от причинившего ущерб Общему имуществу Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД, несущих конструкций МКД в случае доказанного нижеуказанными материалами причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу МКД. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется на основании акта о выявленном ущербе с указанием виновных лиц, приложением фото, видеоматериалов и других доказательств, подтверждающих вину собственника. Предписание содержит перечисление подлежащих восстановлению элементов МКД и разумные сроки исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить причинившему ущерб Собственнику неустойку в размере 10% процентов от стоимости работ по приведению Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в прежнее состояние за каждый месяц просрочки и поручить выполнение работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация вправе по истечении 2 (двух) месяцев с момента выявления ущерба третьими лицами Общему имуществу МКД обратиться в судебные органы по взысканию причиненного ущерба с лица, причинившего вред;

3.2.14. В случае образования задолженности более 3 (трех) месяцев при использовании Общего имущества либо его части, в т.ч. отдельных конструктивных элементов МКД третьими лицами (провайдером связи, лицами, установившие рекламные конструкции и др.), Управляющая организация вправе обратиться в судебные органы по взысканию задолженности с лиц, использующих Общее имущество МКД;

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. В установленном настоящим Договором порядке и сроки полностью вносить Плату за содержание помещения и Коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные настоящим Договором. Плата за содержание помещения и оплата за Сервисные услуги производится Собственником в размере, согласованном Сторонами в настоящем Договоре, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в МКД;

3.3.2. Предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих возникновение и/или прекращение права собственности на Помещение;

3.3.3. Использовать принадлежащее ему Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. За свой счет обеспечивать сохранность, осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр, Правила содержания общего имущества в МКД, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491. В интересах всех Собственников и с целью обеспечения нормального функционирования МКД добровольно соблюдать установленные в МКД Правила, регулирующие порядок проведения ремонтно-отделочных работ, правила проживания, функционирование пропускного режима прохода и проезда;

3.3.7. При обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных коммуникаций и иного оборудования, как в Помещении Собственника, так и в Общем имуществе, немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации;

3.3.8. Допускать в согласованное Сторонами время в Помещение работников Управляющей организации и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета, устранения аварий;

3.3.9. Поверка индивидуальных приборов учета осуществляется Собственником за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается;

3.3.10. В разумный срок (но не позднее срока, предусмотренного п.4.12 для направления платежных документов) уведомлять Управляющую организацию о переходе права собственности на Помещение (с предоставлением подтверждающих документов). При этом, дата перехода права собственности определяется в соответствии с условиями, определенными в этих документах. Если такая дата прямо не указана, то переход права собственности считается с соответствующей даты государственной регистрации этого права. Кроме этого, в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора, в т.ч. но не ограничиваясь: направления извещений, платежных документов, иных уведомлений, полноты и правильности расчетов за коммунальные услуги, Собственник обязан уведомлять об изменении своих реквизитов и/или адреса регистрации по месту жительства или адреса фактического места жительства; в трехдневный срок - об изменении количества граждан, проживающих в Помещении, включая временно проживающих; об иных обстоятельствах, имеющих существенное значение для исполнения настоящего Договора;

3.3.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;

3.3.13. Не нарушать требований строительных норм и правил, в т.ч. влекущих какие-либо изменения в Общем имуществе или нарушающих заданные параметры его работы при производстве любых ремонтно-строительных работ. Проводить ремонтные работы в Помещении, связанные с его переустройством и/или перепланировкой, в порядке, установленном законодательством РФ и условиями настоящего Договора. Информировать Управляющую организацию о сроках проведения работ;

3.3.14. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.15. При длительном отсутствии, либо неиспользовании Помещения в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны иных лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника при его отсутствии в городе. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением Общему имуществу МКД, другим Помещениям (при отсутствии сведений о месте нахождения Собственника в момент аварии), Управляющая организация вправе ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, с проникновением в Помещение, в установленном Положением порядке вскрытия помещений собственников, длительно отсутствующих в помещениях на момент аварий инженерных коммуникаций и в иных аварийных ситуациях. По завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, Помещение закрыто и опечатано. Ущерб, причиненный имуществу Собственника при вскрытии Помещения, возмещению не подлежит; только в том случае, если доказано, что авария произошла по вине собственника помещения;

3.3.16. Ознакомить всех лиц, использующих помещение, принадлежащее Собственнику с условиями настоящего Договора, нести ответственность за их действия;

3.3.17. Собственник также обязуется соблюдать следующие требования/ограничения:

а) Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

б) Не производить слив теплоносителя из системы отопления;

в) Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД или в технический паспорт Помещения;

г) Самовольно не производить перенос общедомовых инженерных систем;

д) Самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

е) При выполнении отделочных работ, не выполнять работы, ограничивающие или закрывающие доступ к общедомовым коммуникациям, запорной арматуре. В случае ограничения или закрытия доступа к общедомовым коммуникациям и/или запорной арматуре и необходимостью проведения работ на указанных коммуникациях Собственник обязуется своими силами демонтировать установленные ограничивающие конструкции;

ж) Самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

з) Не использовать лифты для транспортировки строительных материалов без соответствующей упаковки и принятия мер, обеспечивающих возможность повреждения кабины лифта;

и) Не складировать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для бытового мусора;

к) Не вмешиваться без участия специалистов Управляющей организации в настройки общедомового оборудования;

л) Не устанавливать теплые водяные полы;

м) Соблюдать требования СНиП и строительных норм при проведении ремонтных, монтажных и демонтажных работ.

н) Не производить переоборудование, перепланировку Общего имущества Собственников помещений МКД.

3.3.18. При проведении в Помещении ремонтных работ не допускать складирование своих строительных материалов, строительного и иного мусора в местах общего пользования, самостоятельно осуществлять вынос за пределы МКД и вывоз строительного и крупногабаритного мусора. Освобождение мест общего пользования МКД от строительного мусора (уборка и вынос) не входит в предмет настоящего Договора, не является обязанностью Управляющей организации и не осуществляется за счет платы за содержание помещения. В случае обнаружения хранения строительного мусора Собственника в местах общего пользования Управляющая организация вправе вывезти строительный мусор с территории МКД за отдельную плату - с требованием дальнейшей оплаты Собственником стоимости вывоза и утилизации строительного мусора, а также неустойки за неисполнение требования. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику (владельцу мусора и помещения, из которого вывозится мусор), отдельной строкой;

3.3.19. Допускать в заранее согласованное устно с ним время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ по Общему имуществу и проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.3.20. Исполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, владеть, пользоваться и после государственной регистрации права собственности распоряжаться Помещением;

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем участия в согласованное с Управляющей организацией время 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.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации в установленном порядке перерасчета Платы за содержание помещения и/или перерасчета платы за Коммунальную услугу (услуги) ненадлежащего качества или услуги и работы, оказанные с перерывами, превышающими установленную законодательством продолжительность, в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма:

4.1.1. Платы за содержание помещения, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, Содержанию общего имущества;

4.1.2. Платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

4.1.3. Платы за Коммунальные услуги;

4.1.4. Платы за Сервисные услуги.

4.1.5. Плата в Резервный фонд МКД.

4.2. Собственники и Управляющая организация утвердили следующий порядок определения размера Платы за содержание помещения:

4.2.1. Доля участия Собственника в оплате расходов на услуги и работы по управлению МКД, Содержанию общего имущества в нем соразмерна доле Собственника в праве общей собственности на Общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику Помещения.

4.2.2. Для расчетов по настоящему Договору Собственниками и Управляющей организацией применяется размер Платы за содержание помещения за 1 кв.м. общей площади Помещения в МКД, устанавливается соразмерно перечню работ, услуг по содержанию общего имущества и управлению МКД. Стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества и управлению МКД

определяется решением общего собрания собственников (далее – «ОСС») помещений в МКД и утверждается протоколом ОСС. Управляющая компания обязана руководствоваться тарифами, утвержденными решением ОСС, с момента вступления такого решения в силу.

4.2.3. В случае утверждения решением общего собрания собственников помещений, иного чем в настоящем Договоре размера Платы за содержание помещения применению подлежит размер платы, утвержденный решением общего собрания собственников помещений, определенный с учетом предложений управляющей организации и установленный на срок не менее чем один год. В таком случае внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

4.2.4. В случае определения решением общего собрания собственников помещений в МКД в порядке ч.7 ст.156 ЖК РФ размера Платы за содержание помещения и/или Сервисных услуг в виде индексации размера Платы за содержание помещения и/или Сервисных услуг за прошедший период, Управляющая организация обязана применить к расчетам данный утвержденный собранием размер платы, рассчитанный как произведение размера платы за прошедший период на индекс (коэффициент), указанный в решении общего собрания собственников помещений в МКД.

4.3. Размер платы Собственника за Коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя из тарифов, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке и/или расходов Управляющей организации на поставку коммунальных ресурсов, а также в соответствии с показаниями приборов учета. Размер расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определенного по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета за вычетом объема коммунальных услуг, определенных по показаниям индивидуальных приборов учета. При изменении уполномоченным органом тарифов на коммунальные услуги и/или ресурсы новые тарифы подлежат применению с момента их действия без внесения изменений в Договор.

4.4. При наличии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных (общих), комнатных приборов учета объем потребленных коммунальных ресурсов определяется на основании показаний данных приборов учета. В этом случае плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из объема коммунального ресурса, определенного на основании показаний, введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных (общих), комнатных приборов учета и тарифа, утвержденного в установленном законодательством порядке.

4.5. При непредставлении Собственником достоверных показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд Управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, проводит проверку состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверку достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.

4.6. В случае воспрепятствования собственником проведению проверки Управляющая организация вправе производить расчет платы за Коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, а также с учетом повышающего коэффициента. Величина повышающего коэффициента принимается равной величине, установленной законодательством РФ.

4.7. При определении в предусмотренных законодательством РФ случаях платы за Коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке, учитывается количество лиц, постоянно или временно проживающих в Помещении Собственника.

При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем Коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения, либо лиц, принявших от Застройщика Помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи до регистрации прав собственности на Помещение.

4.8. Тарифы на Коммунальные услуги (ресурсы), утверждаются в установленном законодательством РФ порядке органами регулирования и подлежат применению в расчетах с момента начала их действия.

4.9. Плата за Сервисные услуги, предусмотренные [Приложением № 3](#) к настоящему Договору, рассчитывается исходя из их стоимости за единицу (за 1 кв.м. общей площади Помещения в МКД или за каждое Помещение) и общей площади Помещений Собственника, а также количества Помещений, принадлежащих Собственнику. Размер платы за Сервисные услуги определяется решением общего собрания собственников (далее – «ОСС») помещений в МКД и утверждается протоколом ОСС. Управляющая компания обязана руководствоваться тарифами, утвержденными решением ОСС, с момента вступления такого решения в силу. Сервисные услуги оказываются на условиях настоящего Договора, если иное не принято решением общего собрания собственников. В случае их изменения применению подлежат принятые общим собранием условия (в том числе размер платежей) без внесения изменений в настоящий Договор.

В случае предоставления Управляющей организацией Собственнику Сервисных услуг, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением в лицевом счете стоимости Сервисной услуги.

4.10. Плата для формирования Резервного фонда МКД рассчитывается за 1 кв.м. общей площади Помещения в месяц. Размер платы для формирования Резервного фонда МКД определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД и утверждается протоколом ОСС. В случае изменения размера платежа в Резервный фонд МКД применению подлежат принятые общим собранием условия (в том числе размер платежей) без внесения изменений в настоящий Договор. В случае принятия решения на ОСС по вопросу формирования Резервного фонда МКД, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением в лицевом счете стоимости Резервного фонда МКД.

4.11. Перечень подлежащих оплате Собственником Платы за содержание помещения, Коммунальные, Сервисные услуги и Резервного фонда МКД на дату подписания Договора приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору. В случае изменения в установленном настоящем Договором и законодательством порядке применению подлежат вновь установленные размеры платежей без внесения изменений в настоящий Договор.

4.12. Управляющая организация ежемесячно направляет (предоставляет) Собственнику не позднее 7 числа месяца, следующего за истекшим, платежные документы на внесение предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора платежей в порядке, предусмотренном настоящим Договором и соглашениями между Собственником и Управляющей организацией.

4.13. Собственник вносит платежи, предусмотренные п. 4.1. настоящего Договора Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за платежным, в соответствии с платежным документом Управляющей организации. При поступлении от Собственника за соответствующий месяц денежных средств в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, при отсутствии задолженности образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц. При поступлении от Собственника за соответствующий месяц денежных средств в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально в счет оплаты всех указанных в платежном документе и подлежащих услуг, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. Собственник вправе указать конкретный вид услуг, в счет оплаты которой были внесены денежные средства. При поступлении оплаты от Собственника в адрес Управляющей организации денежных средств без указания периода погашения задолженности, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

4.14. Внесение взносов за капитальный ремонт осуществляются в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ. Капитальный ремонт не входит в предмет настоящего Договора

4.15. Содержание земельного участка (придомовой территории) многоквартирного дома и расположенных на нем объектов благоустройства и озеленения – не входит в предмет настоящего Договора (услуга не предоставляется и оплате не подлежит).

4.16. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества МКД, в том числе непроживание в жилом помещении или неиспользование нежилого помещения, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты услуг и работ по настоящему Договору.

4.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств при оплате работ и услуг по настоящему Договору возлагается на Собственника.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в МКД в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением случаев привлечения третьих лиц для выполнения отдельных видов работ и оказания отдельных видов услуг по содержанию и ремонту и/или иных видов работ (услуг) в целях оказания услуг по настоящему Договору, за действия и результат работ (услуг) которых Управляющая организация несет ответственность перед Собственником.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей, Управляющая организация вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени).

5.6. В случае не предоставления Собственником или нанимателем допуска в помещение для проведения проверок Общего имущества, повлекшее причинение ущерба Общему имуществу или имуществу третьих лиц, создание аварийной ситуации причиненный документально подтвержденный реальный ущерб возмещается Собственником в полном объеме за свой счет.

5.7. В случае проведения Собственником перепланировки или переоборудования Помещения, без разрешения органа местного самоуправления на проведение перепланировки и/или переоборудования Помещения, а в случае перепланировки и/или переоборудования Общего имущества без согласия общего собрания Собственников Помещений в МКД, если такие действия повлекли причинение ущерба Общему имуществу или имуществу третьих лиц, причиненный документально подтвержденный реальный ущерб возмещается Собственником в полном объеме за свой счет.

5.8. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией иными Собственниками и третьими лицами за:

5.8.1. Последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в МКД.

5.8.2. Загрязнение Общего имущества МКД, включая, но не ограничиваясь размещение мусора в неположенных местах;

5.8.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

5.8.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.8.5. Нарушение им Требований по соблюдению мер пожарной безопасности

5.9. Управляющая организация несет ответственность за реальный ущерб, причиненный движимому/недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе

какого-либо инженерного оборудования по вине Ресурсоснабжающих организаций (тепло, энергоснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение) или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

5.11. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу МКД, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе требовать устранения несанкционированного подключения, и произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги, исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных в соответствии с ПП РФ 354, в том числе исходя из мощности несанкционированно подключенного оборудования, пропускной способности, круглосуточной работы за период начиная с даты такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, до даты его устранения. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

В случае неисполнения Собственником требования об устранении несанкционированного подключения Управляющая организация вправе самостоятельно произвести работы по устранению подключения и требовать с Собственника возмещения Управляющей организации стоимости данных работ.

5.12. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном ПП РФ 354.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его заключения Сторонами.

6.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год с даты его заключения. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. Настоящий договор прекращает свое действие полностью в случае:

6.4.1. Выбора органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проведенного в порядке, предусмотренном Правительством РФ, управляющей организации с даты внесения МКД в реестр лицензий выбранной по результатам конкурса организации в связи с заключением договора управления.

6.4.2. Принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменении способа управления МКД или решения о выборе иной управляющей организации с даты внесения МКД в реестр лицензий выбранной общим собранием организации в связи с заключением договора управления.

6.5. Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления МКД.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, которые наступили после подписания настоящего Договора и непосредственно повлияли на его исполнение. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в частности: стихийные бедствия эпидемии, наводнения, принятия органами власти и управления актов нормативного/ненормативного характера, делающих невозможным исполнение или надлежащее исполнение сторонами своих обязательств, иные события, не подлежащих разумному контролю Сторон. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылаясь на их наступление, в срок не более одного месяца извещает другую сторону. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ

8.1. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений. Срок рассмотрения претензий – 10 (десять) календарных дней.

8.2. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия (в т.ч. иски, судебные приказы, вытекающие из исполнения настоящего Договора, по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные и Сервисные услуги) подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения МКД.

8.3. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

8.3.1. путем направления Собственнику Помещения заказного письма или телеграммы по адресу Помещения в МКД;

8.3.2. путем направления Собственнику Помещения сообщения в системе ГИС ЖКХ, иной электронной системе, предназначенной для взаимодействия Управляющей организации и Собственника (включая, но не ограничиваясь, личный кабинет Собственника на сайте Управляющей организации, мобильное приложение, пользование которыми подтверждено Собственником путем действий, позволяющих идентифицировать его личность);

8.3.3. путем вручения уведомления Собственнику под расписку;

8.3.4. путем размещения сообщения в подъезде МКД, с учетом соблюдения требований Закона о персональных данных. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации с обязательной фотофиксацией, при этом дата, с которой Собственник считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой размещения уведомления;

8.3.5. путем направления уведомления на указанный Собственником адрес электронной почты;

8.3.6. путем направления смс-уведомлений, или голосовых звонков на указанный Собственником номер телефона;

8.3.7. путем размещения уведомления на платежном документе Собственника. В случае указания в платежном документе размера задолженности и/или пени такой платежный документ считается содержащим досудебное требование в претензионном порядке.

8.4. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты и телефонам, и в полной мере несет риски невозможности их получения (доставки, ознакомления).

8.5. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов места расположения и направления корреспонденции) одной из Сторон, эта Сторона обязана в разумный срок уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечению срока действия договора.

9.3. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 8.3 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

а) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных Обслуживающими организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 3 (три) месяца.

б) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы за содержание помещения не принято соответствующее решение.

9.4. Уведомление о расторжении (прекращении) настоящего Договора по инициативе Управляющей организации направляется Собственникам Помещений не позднее, чем за 3 (три) месяца до расторжения (прекращения) настоящего Договора. Настоящий Договор в одностороннем порядке считается расторгнутым (прекращенным) через 3 (три) месяца с момента направления Собственникам помещений письменного уведомления. Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников Помещений должна уведомить органы исполнительной власти.

9.5. Расторжение (прекращение) Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате Управляющей организации имеющейся на момент расторжения (прекращения) договора задолженности за Помещение, Коммунальные платежи и иные платежи, определенные решением общего собрания собственников помещений в МКД.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

10.2. Настоящий экземпляр Договора управления составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Экземпляр договора управления МКД с Собственником может быть подписан от имени Управляющей организации с использованием факсимиле. По требованию Собственника документ, подписанный с использованием факсимиле, подлежит замене на документ, подписанный собственной подписью, в течение 5 дней с момента предъявления письменного требования.

10.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, контактные данные, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления жилого помещения и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей, судебным представителям и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Характеристика Помещения Собственника.

Приложение № 2 – Состав и состояние Общего имущества в МКД.

Приложение № 3 – Перечень и периодичность работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом.

Приложение № 4 – Акт о разграничении ответственности за сохранность, содержание и ремонт (эксплуатационной ответственности) инженерных сетей и оборудования.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственник:

_____/_____

Управляющая организация:

ООО «УК Домашний»

Адрес места нахождения: 115208, г. Москва, ул. Ленинская Слобода,
д. 26, помещ. 32/105

ОГРН 1177746872566

ИНН 7726408949/ КПП 772501001

р/с 40702810600020000526 в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Управляющий

_____/_____

№ _____

Характеристика помещения Собственника

1. Адрес Помещения: г. Москва, ул. Донецкая, д. 34, корп. 2, кв _____
2. Общая площадь Помещения по кадастровому учету: _____ кв.м.
3. Лицевой счет _____

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:

ООО «УК Домашний»

Управляющий

_____/_____/

Состав и состояние Общего имущества в МКД
по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 34, корп. 2

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 165 шт. Площадь – 4898,9 кв.м/ Материал пола – камень, керамическая плитка Материал стен – ж/б+ штукатурка	Количество помещений требующих текущего ремонта - <u>нет</u> в том числе: пола - <u>нет</u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u>нет</u>
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 1136 шт. Площадь пола – 702 кв. м Материал пола - ж/б	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - <u>нет</u> шт. в том числе пола - <u>нет</u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u>нет</u> кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – 244 шт. Материал лестничных маршей - ж/б Материал ограждения - металл Материал балясин - металл	Количество лестниц, требующих ремонта - <u>нет</u> шт. В том числе: лестничных маршей - <u>нет</u> шт. ограждений - <u>нет</u> шт. балясин – <u>нет</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - 18 шт. - иные шахты: 0 (шахты системы дымоудаления)	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - <u>нет</u> шт. Количество иных шахт требующих ремонта - <u>нет</u> шт.
Коридоры	Количество – 118 шт. Площадь пола – 1196 кв.м Материал пола - ж/б	Количество коридоров, требующих ремонта - <u>нет</u> шт. в том числе пола - <u>нет</u> шт. (площадь пола требующая ремонта – <u>нет</u> кв.м)
II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - ж/б Количество продухов – <u>нет</u>	Состояние <u>удовл</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта - <u>нет</u> шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов 8 шт. Площадь стен в подъездах 8986,3 кв. м Материал отделки: Краска ВД Площадь потолков 3120 кв. м Материал отделки потолков: Краска ВД	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - <u>нет</u> шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - <u>нет</u> кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - <u>нет</u> кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – керамический камень Площадь – 16,548 тыс. кв. м	Состояние - <u>удовл</u> (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих ремонта - <u>нет</u> кв.м, указать виды работ Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - <u>нет</u> м.
Перекрытия	Количество этажей – 9-24 Материал – ж/б . Площадь – 34598 кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта – <u>нет</u> кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - <u>нет</u> кв.м
Крыши	Количество – 7 шт. Вид кровли – сложная плоская Материал кровли – битумная мастика, технониколь Площадь кровли – 2678,5 кв.м Протяженность свесов - <u>нет</u> м Площадь свесов - <u>нет</u> кв. м Протяженность ограждений – 487 м	Характеристика состояния – <u>удовл</u> . (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - <u>нет</u> кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - <u>нет</u> кв. м.
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 336 шт. из них: деревянных – 8 шт. стеклянных – 274 шт. металл - 54 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - <u>нет</u> шт. из них: деревянных - <u>нет</u> шт. металлических <u>нет</u> шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 218 шт. из них деревянных - <u>нет</u> шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - <u>нет</u> шт. из них: деревянных - <u>нет</u> шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 18 шт. Марки лифтов - OTIS Грузоподъемность: 450 кг – 8 шт 1000 кг – 10 шт.	Количество лифтов требующих: замены - <u>нет</u> шт. капитального ремонта - <u>нет</u> шт. текущего ремонта - <u>нет</u> шт.
Мусоропровод	Количество – <u>нет</u>	
Вентиляция	Количество приточных установок – 7 шт. Количество вытяжных установок – 18 шт. Воздуховоды круглые из стали м2 0,8 289,0 1,2 11,7 Воздуховоды прямоугольные из стали м2 0,5 238,6 0,7 257,8 0,8 8832,6 0,9 118,0 1 4317,8 1,2 372,8 Сборный короб из тонколистовой м2 0,8 72,9 1,2 83,7	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - <u>нет</u> шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – <u>нет</u> шт. Количество водосточных труб – 11 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб: - безраструбных канализационных чугунных труб Ф150 – 89 м; - безраструбных канализационных чугунных труб Ф100 – 1497 м. Протяженность водосточных желобов - <u>нет</u> м	Количество водосточных желобов требующих: замены - <u>нет</u> шт. ремонта - <u>нет</u> шт. Количество водосточных труб требующих: замены - <u>нет</u> шт. ремонта - <u>нет</u> шт.
Электрические вводно-распределительные устройства	ВРУ - 6 шт.	Состояние <u>удовл</u> . (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования 1236 шт.	Количество светильников требующих замены - <u>нет</u> шт.. Количество светильников требующих ремонта - <u>нет</u> шт.

Системы дымоудаления	Установки дымоудаления подземной части – 8 шт. Установки дымоудаления надземной части здания - 8 шт. Установки подпора воздуха подземной части – 8 шт. Установки подпора воздуха надземной части здания – 32 шт.	Состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)																																				
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 3 шт.	Длина магистрали требующая замены - <u>нет</u> м Количество распределительных щитков требующих ремонта – <u>нет</u> шт. (указать дефекты)																																				
Сети электроснабжения	Длина сети – 56897м. Марка кабеля - ВВГнг-LS, ВВГнг-FRLS	Длина сетей, требующая замены - <u>нет</u> м																																				
Центральный тепловой пункт	Количество – 1 шт.	Состояние <u>нет</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)																																				
Сети теплоснабжения	Диаметр, стальных труб и протяженность в одноструйном исчислении: <table> <tr><td>Ду100</td><td>84</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду125</td><td>57</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду15</td><td>15</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду150</td><td>33</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду20</td><td>27</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду25</td><td>48</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду250</td><td>15</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду32</td><td>115</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду40</td><td>46</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду50</td><td>69</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду70</td><td>53</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ду80</td><td>35</td><td>м</td></tr> </table>	Ду100	84	м	Ду125	57	м	Ду15	15	м	Ду150	33	м	Ду20	27	м	Ду25	48	м	Ду250	15	м	Ду32	115	м	Ду40	46	м	Ду50	69	м	Ду70	53	м	Ду80	35	м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: <u>нет</u>
Ду100	84	м																																				
Ду125	57	м																																				
Ду15	15	м																																				
Ду150	33	м																																				
Ду20	27	м																																				
Ду25	48	м																																				
Ду250	15	м																																				
Ду32	115	м																																				
Ду40	46	м																																				
Ду50	69	м																																				
Ду70	53	м																																				
Ду80	35	м																																				
Дисковые затворы, краны шаровые, краны на системах теплоснабжения	Количество: Кран шаровый – 2213 шт. Кран шаровый фланцевый - 16 шт.	Требует замены или ремонта: дисковых затворов- <u>нет</u> шт. кранов - <u>нет</u> шт.																																				
Бойлерные, (теплообменники)	Количество – 8 шт.	Состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)																																				
Радиаторы, конвекторы	Материал и количество – 1. Радиаторы (металл) – 149 шт. 2. Регистры (металл) – 67 шт.	Требует замены (материал и количество): <u>нет</u> шт.																																				
Насосы	Количество – шт. Марка насоса: 1. ГВС – 4 шт. 2. ХВС – 6 шт. 3. Отопление – 2 шт. 4. Вентиляция – 2 шт. 5. Пожаротушение – 6 шт.	Состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)																																				
Трубопроводы холодной и горячей воды	Диаметр и протяженность (стальные трубы): <table> <tr><td>Ø125</td><td>12</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø100</td><td>375</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø15</td><td>2930</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø20</td><td>670</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø25</td><td>7840</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø32</td><td>12770</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø40</td><td>780</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø50</td><td>367</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø80</td><td>432</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø65</td><td>489</td><td>м</td></tr> </table>	Ø125	12	м	Ø100	375	м	Ø15	2930	м	Ø20	670	м	Ø25	7840	м	Ø32	12770	м	Ø40	780	м	Ø50	367	м	Ø80	432	м	Ø65	489	м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: <u>нет</u>						
Ø125	12	м																																				
Ø100	375	м																																				
Ø15	2930	м																																				
Ø20	670	м																																				
Ø25	7840	м																																				
Ø32	12770	м																																				
Ø40	780	м																																				
Ø50	367	м																																				
Ø80	432	м																																				
Ø65	489	м																																				
Дисковые затворы, шаровые краны на системах водоснабжения	Количество: Кран шаровый муфтовый – 2710 шт. Кран шаровый фланцевый – 62 шт.	Требует замены или ремонта: <u>нет</u>																																				
Трубопроводы системы пожаротушения	Диаметр и протяженность (стальные трубы): <table> <tr><td>Ø125</td><td>240</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø100</td><td>530</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø15</td><td>2</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø150</td><td>2790</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø200</td><td>50</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø25</td><td>790</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø32</td><td>1115</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø40</td><td>695</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø50</td><td>590</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø80</td><td>756</td><td>м</td></tr> <tr><td>Ø65</td><td>548</td><td>м</td></tr> </table>	Ø125	240	м	Ø100	530	м	Ø15	2	м	Ø150	2790	м	Ø200	50	м	Ø25	790	м	Ø32	1115	м	Ø40	695	м	Ø50	590	м	Ø80	756	м	Ø65	548	м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: <u>нет</u>			
Ø125	240	м																																				
Ø100	530	м																																				
Ø15	2	м																																				
Ø150	2790	м																																				
Ø200	50	м																																				
Ø25	790	м																																				
Ø32	1115	м																																				
Ø40	695	м																																				
Ø50	590	м																																				
Ø80	756	м																																				
Ø65	548	м																																				
Задвижки шиберные, шаровые краны на системе пожаротушения	Количество: 1. Задвижки шиберные – 6 шт. 2. Затвор дисковый – 204 шт. 3. Кран шаровый – 74 шт.	Требует замены или ремонта: <u>нет</u>																																				
Указатели наименования улиц, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.	Состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)																																				
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Противопожарная сигнализация Болид; Пульт контроля и управления С2000М НВП «Болид» шт.8 Блок индикации С2000-БИ НВП «Болид» Извещатель пожарный дымовой адресный ДИП-34А-01-02 1318 шт. Извещатель пожарный тепловой адресный С2000-ИП-02-02 1112 шт. Извещатель пожарный ручной адресный ИПР-513-3АМ 275 шт.	Состояние для каждого вида сигнализации <u>удовл.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)																																				
Иное оборудование	Система видеонаблюдения RVI: IP-видеокамера уличная в гермокожухе IPC43L (2.7-12) 31 шт Цифровой видеорегиистратор IPN16/8-4К 2 Дополнительная система видеонаблюдения лифты, 1 этажи (в комплекте)	Указать состояние <u>удовл.</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Указать состояние <u>удовл.</u>																																				

Земельный участок и расположенные на нем объекты, входят в состав общего имущества в многоквартирном доме после определения границ и передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством. До этого момента земельный участок и расположенные на нем объекты находятся в собственности публично-правового образования – г. Москвы

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:

ООО «УК Домашний»

Управляющий

_____ / _____ /

**Перечень и периодичность работ и услуг
по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества, иных услугах, связанных с достижением целей
управлению многоквартирным домом
Адрес многоквартирного дома: г. Москва, ул. Донецкая, д. 34, корп. 2**

	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
I	Работы по санитарному содержанию мест, помещений общего пользования, оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
1	Мытье лифтовых и приквартирных холлов и лестничных маршей нижних 2-х этажей (от 1-го до 2-го этажа)	ежедневно
2	Мытье лифтовых и приквартирных холлов и лестничных маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
3	Механизированная уборка лифтовых и приквартирных холлов 1-го этажа (с применением специализированных роторных машин, моющих средств и водососов)	4 раза в год
4	Механизированная уборка лифтовых и приквартирных холлов выше 1-го этажа (с применением специализированных роторных машин, моющих средств и водососов)	2 раза в год
5	Мытье пола кабин лифтов	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей внутри кабин лифтов	ежедневно
7	Влажная протирка плафонов и потолка кабин лифтов изнутри кабины (без снятия плафонов лифтов)	2 раза в месяц
8	Влажная протирка плафонов кабин лифтов с внешней стороны кабин (со снятием плафонов дежурным механиком по обслуживанию лифтов)	при необходимости, но не реже 1 раза в квартал
9	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	1 раз в квартал
10	Влажная протирка подоконников (нижних откосов оконных проемов)	1 раз в квартал
11	Влажная протирка почтовых ящиков	ежедневно
12	Влажная протирка отопительных приборов в помещениях общего пользования	1 раз в квартал
13	Влажная протирка пожарных, слаботочных и электрощитовых шкафов в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
14	Влажная протирка дверных коробок, дверных полотен в помещениях общего пользования, доводчиков, дверных ручек, порталов и дверей шахт лифтов	1 раз в месяц
15	Влажная протирка стен на лестничных клетках	2 раз в год
16	Очистка козырьков над подъездами от мусора, листьев, снега	по мере необходимости, но не реже 2 раза в год
17	Уборка технических помещений, в которых расположено общедомовое оборудование и коммуникации (электрощитовых, помещения теплового пункта, насосной станции и прочих вспомогательных технических помещений)	2 раза в месяц
18	Уборка помещений колясочных	1 раз в месяц при освобождении помещения от инвентаря собственников
19	Уборка помещений консьержных	1 раз в неделю
20	Уборка туалетов консьержных, относящихся к помещениям общего пользования (туалет используется только обслуживающим персоналом МКД, без использования со стороны жителей и третьих лиц)	1 раз в неделю
21	Мытье остекления входных групп с внутренней стороны (первый этаж) высотой до двух метров без привлечения промышленных альпинистов	1 раз в неделю или по мере выявления загрязнений
22	Мытье прилифтовых холлов подвального этажа	1 раз в неделю
23	Мытье лестниц из помещений подвального этажа до 1-го этажа	1 раз в неделю
24	Мытье полов в коридорах, прилегающих к помещениям кладовых	1 раз в неделю

25	Механизированная уборка коридоров, прилегающих к помещениям кладовых (с применением специализированных роторных машин, моющих средств и водососов)	1 раз в год
26	Мытье остекления входных групп с внутренней и с внешней стороны (первый этаж) путем привлечения промышленных альпинистов, мытье остекления на лестничных клетках путем привлечения промышленных альпинистов (выше первого этажа)	1 раз в год при подготовке дома к весенне-летней эксплуатации
27	Очистка карнизов и парапетов крыши от снега	в зимний период по мере необходимости
II	Работы по дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
1	Проведение работ по дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	1 раз в квартал
III	Организация сбора ртутьсодержащих отходов (ламп), батареек, аккумуляторов в целях их передачи в утилизацию специализированными организациями:	
1	Организация сбора ртутьсодержащих отходов (ламп), батареек, аккумуляторных батареек в целях их передачи в утилизацию специализированными организациями	сбор – ежедневно по рабочим дням. организация вывоза на утилизацию – по мере накопления, но не реже одного раза в 6 месяцев
IV	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
1	Проведение технического осмотра лифтов, техническое обслуживание лифтов согласно «ТР ТС 011/2011. Технический регламент Таможенного союза. Безопасность лифтов», включая аварийное обслуживание лифтов. <i>В рамках выполнения работ по техническому обслуживанию лифтов управляющая организация обеспечивает ежедневное присутствие на территории ЖК "Домашний" двух дежурных механиков по обслуживанию лифтов по рабочим дням ежедневно с 9.00 часов до 18.00 часов, а также одного дежурного механика с режимом работы круглосуточно, включая выходные дни.</i>	1 раз в месяц согласно план-графику. Срок реагирования на аварийную ситуацию – 30 мин.
2	Обслуживание линий связи с лифтами, приемного пульта диспетчерского контроля за работой лифта	1 раз в месяц
3	Ведение эксплуатационной документации по обеспечению безопасности при эксплуатации лифтов	постоянно в течение всего периода эксплуатации лифтов
4	Обеспечение ежегодного технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год согласно план-графику или после ремонтных работ капитального характера
5	Страхование ответственности по эксплуатации лифтов	1 раз в год
6	Замещающее оборудование/материалы/комплектующие и дополнительные работы по ремонту лифтов, не входящие в перечень работ по ежемесячному техническому обслуживанию лифтов	по мере необходимости и/или факту выявления неисправности
V	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта подъемных платформ в многоквартирном доме:	
1	Проведение технического осмотра подъемных платформ, включая аварийное обслуживание лифтов	1 раз в месяц согласно план-графику. Срок реагирования на аварийную ситуацию – 30 мин.
2	Обслуживание линий связи с лифтами, приемного пульта диспетчерского контроля за работой лифта	1 раз в месяц
3	Ведение эксплуатационной документации по обеспечению безопасности при эксплуатации лифтов	постоянно в течение всего периода эксплуатации лифтов
4	Замещающее оборудование/материалы/комплектующие и дополнительные работы по ремонту лифтов, не входящие в перечень работ по ежемесячному техническому обслуживанию лифтов	по мере необходимости и/или факту выявления неисправности

5	Обеспечение ежегодного технического освидетельствования подъемных платформ, в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год согласно плану-графику или после ремонтных работ капитального характера
6	Страхование ответственности по эксплуатации подъемных платформ	1 раз в год
VI	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома:	
1	Осмотры, проверка технического состояния видимых частей фундамента на предмет выявления признаков неравномерных осадок, трещин, выпучивания отдельных частей. Проверка состояния гидроизоляции фундамента и водоотвода фундамента. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, организация проведения восстановительных работ	1 раз в месяц, при выявлении нарушений – принятие соответствующих мер, направленных на устранение выявленных нарушений
2	Осмотры, проверка технического состояния помещений подвала, проверка температурно-влажностного режима и при выявлении нарушений – устранение причин его нарушения	1 раз в месяц, при выявлении нарушений – принятие соответствующих мер, направленных на устранение выявленных нарушений
3	Осмотры, проверка технического состояния стен, колонн, балок (ригелей), перекрытий на предмет выявления нарушений связей между отдельными конструкциями, выявления отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивных решений, признаков потери несущих способностей, устойчивости, прогибов, трещин, выпучиваний, нарушения теплоизоляционных свойств. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, организация проведения восстановительных работ	1 раз в месяц, при выявлении нарушений – принятие соответствующих мер, направленных на устранение выявленных нарушений
4	Осмотры, проверка технического состояния крыши и кровельного покрытия на предмет выявления нарушений. Проверка кровли на отсутствие протечек, проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Выявление деформации и повреждений кровельного покрытия, выходов на крышу, целостности и исправности металлических отливов парапетов. Очистка кровли и водоотводящих устройств (водоприемных воронок внутреннего водостока) от случайного мусора, грязи, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц, при выявлении нарушений кровли, приводящих к протечкам, - незамедлительное устранение
5	Осмотры, проверки технического состояния лестниц на предмет выявления деформаций и повреждений в несущих конструкциях, выбоин и сколов в ступенях, проверка надежности креплений ограждений. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, организация проведения восстановительных работ	1 раз в месяц, при выявлении нарушений – принятие соответствующих мер, направленных на устранение выявленных нарушений
6	Осмотры, проверка технического состояния фасада на предмет выявления нарушений отделки фасада и его отдельных элементов, ослабления связи отдельных элементов со стенами. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных домовых знаков, входов в подъезды. Контроль состояния и восстановления плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, организация проведения восстановительных работ	1 раз в месяц, при выявлении нарушений – принятие соответствующих мер, направленных на устранение выявленных нарушений
7	Осмотры, проверка технического состояния внутренней отделки помещений, входящих в состав общего имущества. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, организация проведения восстановительных работ	1 раз в месяц, при выявлении нарушений – принятие соответствующих мер, направленных на устранение выявленных нарушений
8	Осмотры, проверка технического состояния полов помещений, входящих в состав общего имущества. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ, организация проведения восстановительных работ	1 раз в месяц, при выявлении нарушений – принятие соответствующих мер, направленных на устранение выявленных нарушений
9	Осмотры, проверка технического состояния оконных и дверных заполнений помещений, входящих в состав общего имущества, на предмет целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. При выявлении повреждений и нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	1 раз в месяц, при выявлении повреждений и нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт

VII	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения (канализации) и внутреннего водостока, включая выполнение работ аварийного характера:	
1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание системы отопления, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в технических помещениях, подвальных помещениях)	ежедневно
2	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание системы холодного и горячего водоснабжения, насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в технических помещениях, подвальных помещениях)	ежедневно
3	Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры	ежедневно
4	Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений	по мере выявления неисправности
5	Восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования	по мере выявления неисправности
6	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения	ежедневно
7	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере выявления неисправности
8	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	ежедневно
9	Промывка систем горячего водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
10	Локальное восстановление теплоизоляции трубопроводов отопления, горячего водоснабжения	по мере необходимости и выявления повреждений
11	Устранение местных непрогревов с промывкой (при необходимости) нагревательных приборов и трубопроводов	ежедневно
12	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	по мере выявления неисправности
13	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и выпусков из дома	ежедневно
14	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	по мере выявления неисправности
15	Устранение просадки, прогиба и контруклона лежаков канализации и канализационных выпусков	по мере выявления неисправности
16	Устранение засоров системы канализации	незамедлительно по факту обнаружения
17	Осмотр, очистка воронок внутреннего водостока от случайного мусора	ежедневно
18	Контроль уклона и герметичности горизонтальных частей водостока	ежедневно
19	Снятие, фиксация и передача показаний общедомового прибора учета холодной воды в ПАО «Мосводоканал»	1 раз в месяц
20	Снятие, фиксация показаний водомера подпитки	1 раз в месяц
21	Снятие, фиксация и передача показаний общедомового прибора учета тепловой энергии в ПАО «МОЭК»	1 раз в месяц

22	Консервация и расконсервация поливочной системы, устранение выявленных нарушений	два раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации
VIII	Работы, выполняемые для надлежащего содержания индивидуального теплового пункта, включая выполнение работ аварийного характера:	
1	Осмотр технического состояния теплового пункта. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ	ежедневно, ремонтные работы по мере необходимости
2	Проверка поддержания автоматическими регуляторами заданных параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров и герметичности оборудования	ежедневно
3	Проверка поддержания автоматическими регуляторами температуры и давления в системе горячего водоснабжения	ежедневно
4	Работы по техническому обслуживанию системы автоматики индивидуального теплового пункта	1 раз в месяц и по мере необходимости
5	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год при подготовке дома к зимней эксплуатации
6	Проверка работоспособности и обслуживание оборудования водоподготовки горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежедневно
7	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров)	ежедневно, замена – по мере выявления неисправности
8	Осмотр и очистка грязевиков, воздухоотделителей, запорной и регулирующей арматуры	ежедневно, очистка при подготовке дома к зимней эксплуатации
9	Восстановление крепления трубопроводов, приборов и оборудования	по мере выявления неисправностей
10	Работы по поверке общедомового прибора учета тепловой энергии	согласно установленным срокам поверки
11	Работы по поверке контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров)	1 раз в год
IX	Работы, выполняемые в целях подготовки системы отопления и индивидуального теплового пункта к отопительному периоду:	
1	Проведение планового осмотра системы отопления перед началом отопительного сезона. Предъявление системы инспектору ПАО «МОЭК»	1 раз в год при подготовке дома к зимней эксплуатации
2	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта, станции поддержания давления. Испытания на прочность и плотность узлов ввода и системы отопления, промывка и регулировка систем отопления. Ежегодная поверка ОДПУ (ТЭ), поверка/замена манометров и термометров.	1 раз в год при подготовке дома к зимней эксплуатации
3	Удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год при подготовке дома к зимней эксплуатации
4	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год при подготовке дома к зимней эксплуатации
5	Консервация системы отопления	1 раз в год после окончания отопительного периода
6	Расконсервация системы отопления	1 раз в год при подготовке дома к зимней эксплуатации
7	Работы по химической промывке пластинчатых теплообменников систем отопления и ГВС с полной разборкой	1 раз в 4 года

X	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы электроснабжения, включая содержание осветительных установок помещений общего пользования, иного электрооборудования, включая выполнение работ аварийного характера:	
1	Проведение плановых осмотров шкафов вводных и вводно-распределительных устройств. Устранение выявленных неисправностей	ежедневно, устранение неисправностей по мере выявления
2	Проведение плановых осмотров внутридомовых электрических сетей электроснабжения и электроосвещения. Устранение выявленных неисправностей	ежедневно
3	Проведение плановых осмотров этажных распределительных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год согласно план-графику
4	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в квартал
5	Осмотр и устранение неисправностей силовых и электрических установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских и грузопассажирских лифтов, установок автоматизации теплового пункта, элементов молниезащиты	1 раз в месяц, устранение неисправностей по мере обнаружения
6	Проведение плановых осмотров осветительных установок общедомовых помещений, включая светильники, установленные на лестничных клетках, в приквартирных и прилифтовых холлах, в иных помещениях общего пользования, в технических подсобных помещениях	ежедневно
7	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	по мере выявления неисправности
8	Замена перегоревших ламп, стартеров, арматуры светильников	по мере выявления неисправности
9	Удаление ржавчины, пыли и др. из распаячных и протяжных коробок, ящиков и щитов с оборудованием, ВРУ, ГРЩ и т.д.	1 раз в квартал
10	Проверка заземления оболочки электрокабелей, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), восстановление цепей заземления по результатам проверки	2 раза в год
11	Проведение замеров сопротивления изоляции	1 раз в 3 года
12	Проведение внеплановых осмотров и наладка оборудования после ликвидации аварийных повреждений	по мере необходимости
13	Проведение поверки коммерческих общедомовых приборов учёта электроэнергии	согласно установленным срокам поверки
14	Проведение поверки технических общедомовых приборов учёта электроэнергии	согласно установленным срокам поверки
15	Снятие, фиксация и передача показаний коммерческих общедомовых приборов учёта электроэнергии в ПАО «Мосэнергосбыт»	1 раз в месяц
16	Обеспечение наличия и хранение электрозащитных средств, переносных заземлений	ежедневно
17	Поверка электрозащитных средств, переносных заземлений	согласно установленным срокам поверки
XI	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции:	
1	Проведение осмотров вентиляционных каналов	ежедневно
2	Осмотр, регулировка, ремонт, основного оборудования вентиляционных установок (механической, электрической части)	ежедневно, ремонт - по мере выявления неисправности
3	Выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	по мере выявления неисправности
4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов	по мере выявления неисправности
5	Замена фильтров, очистка вентиляционных установок	1 раз в год или чаще по факту загрязнения
6	Проверка правильности расположения оголовков, контроль состояния дефлекторов, устранение выявленных неисправностей	1 раз в месяц

7	Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха	2 раза в год
8	Осмотр, регулировка, ремонт, основного оборудования кондиционирования (механической, электрической части) помещений ГРЩ	ежедневно, ремонт - по мере выявления неисправности
XII	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания слаботочных систем, домофонии, видеонаблюдения, СКУД:	
1	Работы по техническому обслуживанию системы АСКУЭ	1 раз в месяц согласно инструкциям завода-изготовителя
2	Работы по техническому обслуживанию системы АСКУВ	1 раз в месяц согласно инструкциям завода-изготовителя
3	Работы по техническому обслуживанию системы АСКУТ	1 раз в месяц согласно инструкциям завода-изготовителя
4	Работы по техническому обслуживанию системы домофонной связи	1 раз в месяц согласно инструкциям завода-изготовителя
5	Работы по техническому обслуживанию системы видеонаблюдения	1 раз в месяц согласно инструкциям завода-изготовителя
6	Работы по техническому обслуживанию системы ОЗДС	1 раз в месяц согласно инструкциям завода-изготовителя
7	Работы по техническому обслуживанию датчиков контроля и линии связи открытия дверей технических помещений (система охранно-тревожной сигнализации)	1 раз в месяц
XIII	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания противопожарных систем пожарного водопровода и противопожарной автоматики, системы дымоудаления, иные работы по обеспечению требований противопожарной безопасности:	
1	Проверка эксплуатационной готовности пожарного водопровода, запорной арматуры, регулировка, ремонт основного оборудования противопожарного водопровода	обслуживание согласно план-графику 1 раз в месяц, устранение неисправностей мере выявления неисправностей
2	Опрессовка пожарного водопровода	1 раз в год
3	Проверка эксплуатационной готовности пожарных насосов (проверка на создание требуемого напора)	1 раз в месяц
4	В насосной станции автоматического пожаротушения проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, приборов контроля и автоматики	обслуживание согласно план-графику 1 раз в месяц, устранение неисправностей мере выявления неисправностей
5	Проведение технических смотров, проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования автоматической противопожарной сигнализации	обслуживание согласно план-графику 1 раз в месяц, устранение неисправностей мере выявления неисправностей
6	Проведение технических смотров, проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы автоматического дымоудаления и подпора воздуха	ежедневно, обслуживание согласно план-графику, устранение неисправностей по факту обнаружения
7	Проведение технических смотров, проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	обслуживание согласно план-графику 1 раз в месяц, устранение неисправностей мере выявления неисправностей

8	Проведение технических осмотров, проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт станции пожаротушения	обслуживание согласно план-графику 1 раз в месяц, устранение неисправностей мере выявления неисправностей
9	Осмотр пожарных шкафов, проверка состояния и комплектности оборудования	1 раз в месяц
10	Обслуживание системы аварийного освещения, проверка и исправности и работоспособности	1 раз в месяц
11	Перекачка пожарных рукавов	1 раз в год
12	Обеспечение наличие первичных средств пожаротушения (огнетушителей)	постоянно
XIV	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание:	
1	Организация системы диспетчерского контроля за работой лифтов и обеспечение двусторонней диспетчерской связи с кабинами лифтов	ежедневно круглосуточно
2	Контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов с использованием систем диспетчерского контроля	круглосуточно
3	Проведение технических осмотров систем диспетчеризации инженерных систем	ежедневно
4	Устранение неисправностей в системе диспетчеризации инженерных систем	по мере выявления неисправности
5	Прием и регистрация заявок собственников и пользователей помещений об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, как относящихся, так и не относящихся к общему имуществу	круглосуточно
6	Организация выполнения заявок собственников и пользователей помещений	ежедневно
7	Организация работ по устранению аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, иных общедомовых систем и оборудования	круглосуточно, срок реагирования - 30 минут после получения заявки диспетчером
XV	Оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом:	
1	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом
2	Передача снятых с использованием систем АСКУВ, АСКУЭ, АСКУТЭ показаний индивидуальных приборов учета в соответствующие ресурсоснабжающие организации и/или иным уполномоченным лицам, осуществляющим расчет платы за коммунальные услуги	ежемесячно
3	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями. Осуществление контроля за качеством поставляемых коммунальных ресурсов	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом
4	Заключение договоров со специализированными обслуживающими организациями. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом
5	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по всем вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом
6	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и прочие дополнительные услуги, в том числе: • начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; • оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; • разнесение поступивших оплат по финансово-лицевым счетам собственников; • сверка расчетов по начислениям за услуги и оплатам собственников.	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом

7	Прием граждан (собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме) по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего договора	прием осуществляется по установленному графику работы соответствующих специалистов управляющей организации
8	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок и иных документов установленного образца в отношении занимаемых помещений.	прием осуществляется по установленному графику работы соответствующих специалистов управляющей организации
9	Осуществление письменных уведомлений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме об изменении размеров платы за жилищно-коммунальные услуги, о плановых и внеплановых ограничениях предоставления коммунальных услуг, иных вопросах, связанных с исполнением договора управления	по мере необходимости и при наступлении обусловленных обстоятельств
10	Установление фактов причинения вреда имуществу собственников, общему имуществу в многоквартирном доме	по факту события
11	Организация оказания услуг, связанных с регистрационным учетом граждан по месту жительства и месту пребывания, снятию с регистрационного учета	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом
12	Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 3.1 ст.45 ЖК РФ, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом
13	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: • разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; • расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ; • подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; • подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.	по мере необходимости
14	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом
15	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами	постоянно в течение всего срока управления многоквартирным домом
	Резервный фонд МКД	ежемесячно
	Сервисные услуги:	
	Услуга "Круглосуточное оперативное наблюдение посредством системы видеонаблюдения и патрулирование территории и помещений общего пользования". Услуга оказывается согласно установленному Регламенту.	

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
ООО «УК Домашний»

Управляющий

_____ / _____ /

**Акт о разграничении ответственности за сохранность, содержание и ремонт
(эксплуатационной ответственности) инженерных сетей и оборудования**

от _____ года.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Домашний» (ОГРН 1177746872566, ИНН 7726408949, лицензия 077001232 от 30.11.2017), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» или «Управляющая компания», в лице Управляющего Гладкого Валерия Николаевича, действующий по Доверенности № Д-241/00007-24 от 14.02.2024 с одной стороны, и _____, _____, в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» оформили и подписали настоящий Акт, определяющий границы эксплуатационной ответственности Сторон следующих инженерных сетей:

1. электроустановки напряжением до 1000 В;
2. холодного (далее ХВС) и горячего (далее ГВС) водоснабжения;
3. внутренней канализации;
4. отопления и теплоснабжения;
5. вентиляции воздуха;
6. система автоматизированного учета ХВС, ГВС;
7. система аудио-видеодомофонной связи и СКУД;
8. сеть автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре в МКД

Оборудование и инженерные сети Сторон, в отношении которых настоящим актом устанавливаются границы эксплуатационной ответственности, находятся по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, д. 34, корпус 2.

Управление МКД, содержание общего имущества в МКД, в котором находится помещение, осуществляет Управляющая организация.

1. Электроустановки напряжением до 1000 В.

Характеристики присоединения: максимальная мощность $P_p = 10,13,16$ кВт;

Перечень точек присоединения:

Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (В)	Максимальная мощность P_p (кВт)
Этажный щит квартира № _____	ВРУ	Выключатель нагрузки в этажном щите ЩЭ	380	1 ком. кв. -10 кВт 2 ком. кв. -13 кВт 3,4 ком. кв. -16кВт

У Сторон на границе эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование электроустановки (оборудования) Собственника квартиры
Сети 20/0,4 кВ, электроустановки МКД.	Электроустановка квартиры № _____

Границы эксплуатационной ответственности установлены:

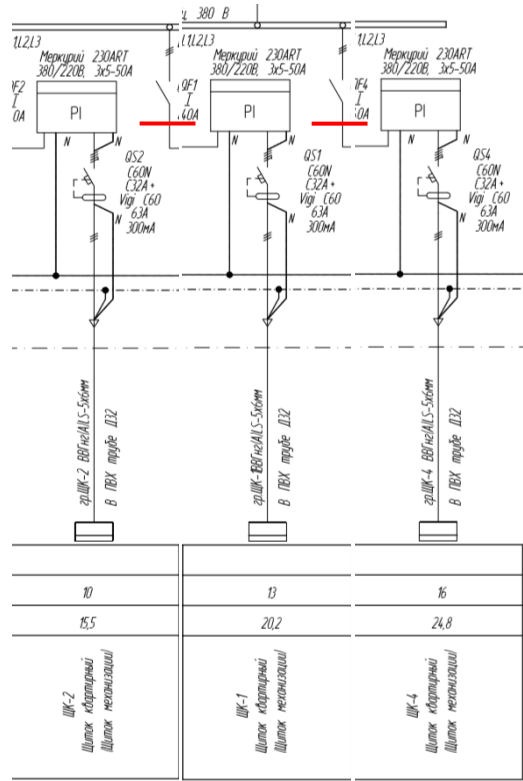
- отходящие наконечники кабеля на выключателе нагрузки в этажном щите ЩЭ

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схеме электроснабжения помещения квартиры.

Границей эксплуатационной ответственности по сети электроснабжения (см. пограничную линию на схеме электроснабжения помещения квартиры) являются выходные зажимы выключателя нагрузки.

Этажные, распределительные щиты, питающие кабельные линии и вводно-распределительные устройства являются общим имуществом собственников помещений в МКД в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

СХЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ КВАРТИРЫ



Прочее:

Управляющая организация при возникновении аварийных режимов имеет право отключить электроснабжение помещений квартиры Собственника без предупреждения.

2. Сети холодного и горячего водоснабжения

Перечень точек присоединения сетей:

Наименование сети	Точка присоединения	Описание точки присоединения	Диаметр, Ду
ХВС	Стояк В1	Запорная арматура на ответвлении от стояка В1	15 мм
ГВС	Стояк Т3	Запорная арматура на ответвлении от стояка Т3	15 мм

У Сторон на границе эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы сети ХВС и ГВС:

Наименование сетей (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование сетей (оборудования) Собственника квартиры
Внутридомовые сети ХВС, ГВС МКД,	Внутренняя разводка сетей ХВС, ГВС квартиры

Границы эксплуатационной ответственности Сторон установлены:

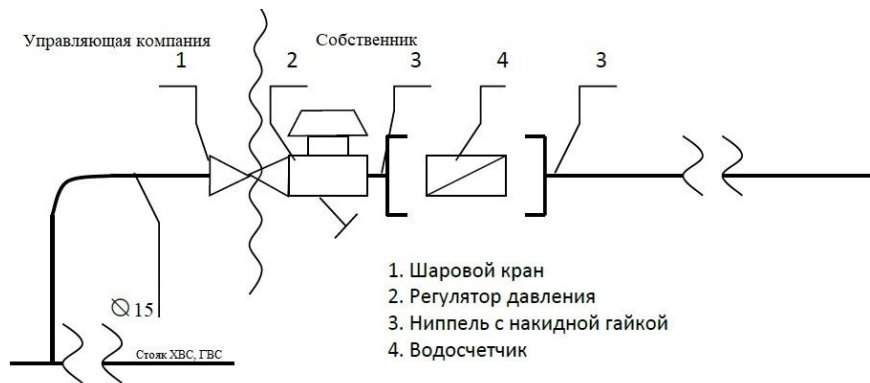
- резьба запорной арматуры на ответвлениях от стояков

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схемы сетей холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения квартиры.

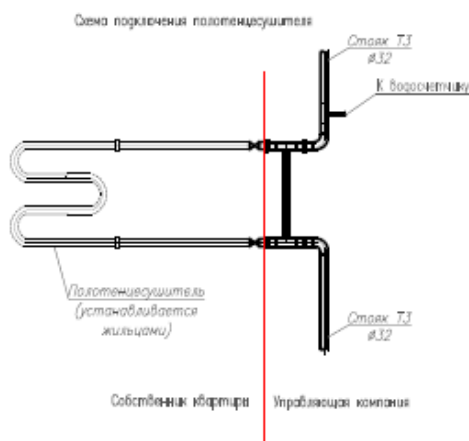
Стояки сетей ХВС и ГВС являются общим имуществом собственников помещений в МКД в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

Согласно п.5 ПП РФ №491 в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства. Фильтр, фильтр-грязевик, регулятор давления и иные устройства, расположенные на ответвлениях от стояков после отключающего устройства (в том числе конструктивно совмещенные с отключающим устройством) находятся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника.

Граница разграничения расположена согласно схеме:



Граница эксплуатационной ответственности



Прочее:

Внесение изменений в конструкции и узлы стояков систем ХВС, ГВС не допускается.3. Сети внутренней бытовой канализации и дренажной канализации

Перечень точек присоединения сетей:

Наименование сети	Точка присоединения	Описание точки присоединения	Диаметр
К1 (канализация бытовая)	Стояк канализационной сети	Отвод от стояков систем канализации	50/100 мм

У Сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы сети канализации К1

Наименование сетей (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование сетей (оборудования) Собственника квартиры
Внутридомовые сети канализации К1 МКД.	Внутренняя разводка сетей канализации квартиры

Границы эксплуатационной ответственности Сторон установлены:**- отводы от стояков систем канализации**

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схемы систем канализации квартиры.

Стояки систем канализации являются общим имуществом собственников помещений в МКД в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

Граница эксплуатационной ответственности сторон



Прочее:

Внесение изменений в конструкции и узлы канализационных стояков не допускается.**4. Сети отопления и теплоснабжения**

Перечень точек присоединения сетей:

Наименование сети	Точка присоединения	Описание точки присоединения	Диаметр, Ду
Отопление	Этажный узел системы отопления	Резьба запорной арматуры этажного узла системы отопления	2х15/20 мм

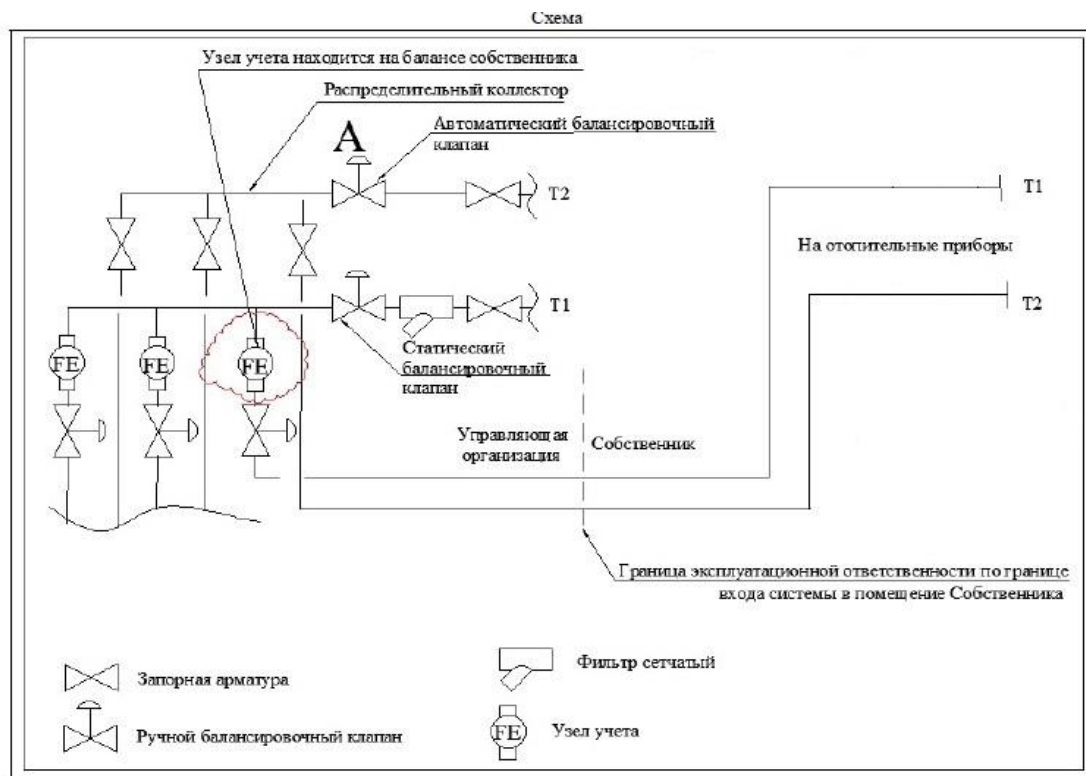
У Сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы сети отопления:

Наименование сетей (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование сетей (оборудования) Собственника квартиры
Внутридомовые сети отопления МКД,	Внутренняя разводка сетей отопления квартиры от точки подключения к этажному узлу.

Границы эксплуатационной ответственности Сторон установлены:**Система отопления – резьба запорной арматуры этажного узла теплоснабжения**

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по системе отопления является место ввода подающего и обратного трубопровода отопления в квартиру (с внешней стороны квартиры в приквартирном холле), за исключением участка подающего участка трубопровода от второго резьбового соединения отключающего устройства (запорного крана на квартиру) до второго резьбового соединения установленного индивидуального прибора учета тепловой энергии. Обязанность по исправному содержанию и целостности пломб, а также проверке и техническому обслуживанию индивидуального прибора учета возлагается на Собственника.

Этажные узлы теплоснабжения, стояки систем отопления и теплоснабжения являются общим имуществом собственников помещений в МКД в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, и находятся в их общей долевой собственности.



Прочее:

Внесение изменений в централизованную систему отопления, конструкции и узлы систем без предварительного согласования с Управляющей организацией не допускается.

5. Сети и системы вентиляции воздуха

Перечень точек присоединения сетей:

Наименование сети	Точка присоединения	Описание точки присоединения	Размер
Вытяжная вентиляция	Воздуховоды вытяжные	Отводы воздуховодов в вытяжную шахту здания	Д160 мм

У Сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие элементы сети вентиляции:

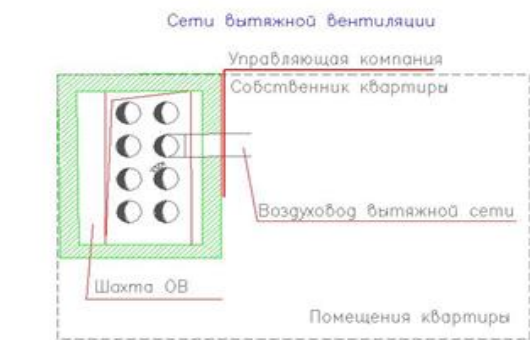
Наименование сетей (оборудования) в общей долевой собственности	Наименование сетей (оборудования) Собственника квартиры
Внутридомовые сети и оборудование вентиляции МКД	Внутренняя разводка сетей и внутреннее оборудование вентиляции квартиры

Границы эксплуатационной ответственности Сторон установлены:

Сеть вытяжной вентиляции – перегородка (стена) шахты вытяжной вентиляции.

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной ниже схеме сетей вытяжной вентиляции квартиры.

Вентиляционные шахты, воздуховоды в пределах вентиляционных шахт, вне пределов помещений квартиры, распределительные устройства являются общим имуществом собственников помещений в МКД в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, и находятся в их общей долевой собственности.



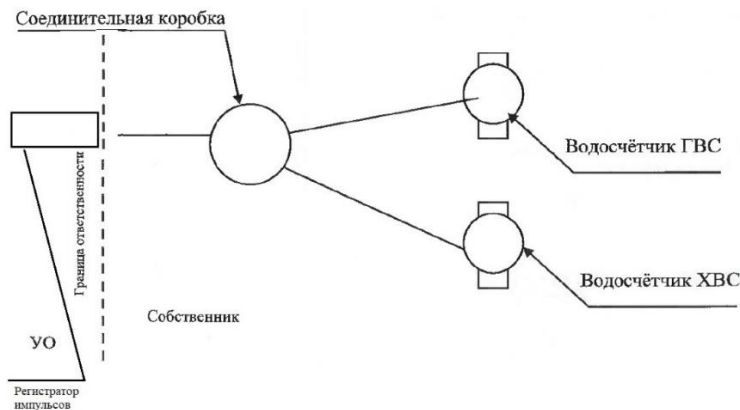
Прочее:

Внесение изменений в конструкции приточных и вытяжных каналов, самовольная вырубка или сужение живого сечения воздуховодов вентиляции не допускается.

Установка вытяжных вентиляторов санузлов, зонтов кухни, местной приточной установки, разводка и обвязка calorifера выполняется Собственником квартиры по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

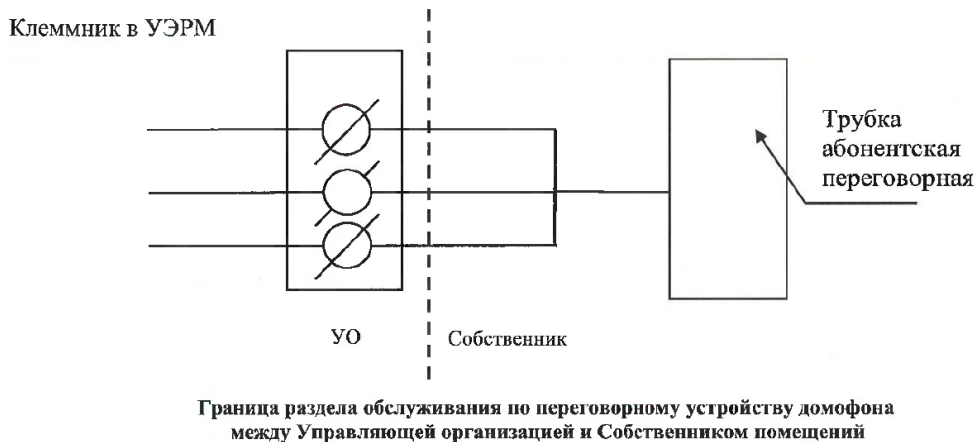
7. Система автоматизированного учета ХВС, ГВС

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником является соединение отходящей кабельной линии от этажного регистратора импульсов в этажном щите, расположенном в МОП. Кабельная линия от регистратора до индивидуального прибора учета ХВС, ГВС обслуживается Собственником помещения.



7. Система аудио-видеодомофонной связи и СКУД

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. пограничную линию на схеме) между Управляющей организацией и Собственником является клеммное соединение в УЭРМ (этажном щитке) в межквартирном коридоре. Переговорное устройство в самом помещении, а также кабельная линия от клеммной колодки до переговорного устройства обслуживается Собственником помещения.



8. Сеть автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре в МКД

Требования к системам автоматической пожарной сигнализации (АПС) и системе оповещения о пожаре (СОУЭ).

Термины и определения:

Установка автоматической пожарной сигнализации: совокупность технических средств для обнаружения пожара, обработки, представления в заданном виде извещения о пожаре, специальной информации и (или) выдачи команд на включение автоматических установок пожаротушения и технических устройств.

Система оповещения и управления эвакуацией людей (СОУЭ): комплекс организационных мероприятий и технических средств, предназначенный для своевременного сообщения людям информации о возникновении пожара, необходимости эвакуироваться, путях и очередности эвакуации.

Извещатель - техническое средство, предназначенное для формирования сигнала о пожаре;

Адресный пожарный извещатель: пожарный извещатель, который передает на адресный приемно-контрольный прибор код своего адреса вместе с извещением о пожаре.

Дымовой извещатель: пожарный извещатель, реагирующий на частицы твердых или жидких продуктов горения и (или) пиролиза в атмосфере.

Тепловой пожарный извещатель: пожарный извещатель, реагирующий на определенное значение температуры и (или) скорости ее нарастания.

Оповещатель - техническое средство, предназначенное для оповещения людей о пожаре;

В зависимости от этажности секции в Вашей квартире могут быть установлены два адресных тепловых или дымовых извещателя, а также один оповещатель.

2.1. Категорически запрещается самостоятельно демонтировать извещатели (датчики) и оповещатели (динамики) общедомовой системы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре установленные в квартирных коридорах (холлах) квартир собственников.

2.2. В случае необходимости переноса (переустановке с демонтажем), необходимо подать заявку в УК, для вызова специалиста.

2.3. При производстве пылевых работ (шлифовка оштукатуренных стен, распыление краски пулевизатором, шпательные работы без устройства сбора пыли на шпательном и т.д., необходимо установить на извещатели (датчики) ремонтные закрывающиеся колпачки и произвести заклеивание малярным скотчем границы соприкосновения колпачков и извещателей.

Оповещатели (динамики) необходимо закрыть целлофановым пакетом.

Исключить попадание пылевых взвесей в общие поэтажные коридоры, для этого необходимо произвести уплотнение притворов в дверных квартирных коробках.

В исключительных случаях произвести на кратковременное время отключение извещателей расположенных в квартире с привлечением специалистов УК.

2.4 Размещение дымовых пожарных извещателей следует производить, от воздушных потоков, вызываемых приточной и/или вытяжной вентиляцией на расстояние не менее 1 м. от вентиляционных отверстий, в том числе и от воздушных потоков кондиционеров.

2.5 Горизонтальное и вертикальное расстояние от извещателей до близлежащих предметов и устройств, до электросветильников в любом случае должно быть не менее 0,5 м.

2.6 Запрещается оставлять извещатели и оповещатели за подвесными потолками из любых материалов. (кроме перфорированного фальшпотолка, если одновременно выполняются условия:

- перфорация имеет периодическую структуру и ее площадь превышает 40% поверхности;
- минимальный размер каждой перфорации в любом сечении не менее 10 мм;
- толщина фальшпотолка не более чем в три раза превышает минимальный размер ячейки перфорации.

Внимание: При попадание пылевых отложений, дыма в камеры пожарных извещателей (датчиков) общедомовой системы установленных доме, в том числе и в коридоры квартир происходит срабатывание общедомовой системы (опускание лифтов на 1 этаж, и их блокировка. Включение системы оповещения о пожаре. Включение систем дымоудаления и подпора воздуха по всему подъезду и лестничным клеткам, включение насосов повысителей системы противопожарного водоснабжения, отключение инженерных систем дома, поступление вызова на пульт 01, и выезд пожарных подразделений на дом).

Все вышеизложенное приводит к некомфортной среде проживания и нахождения в доме, износу общедомового оборудования, и влечет наступление административной ответственности (штраф) согласно ст. 19.13 Кодекса об административной ответственности РФ.

Система пожарной сигнализации

Схема



1. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
 2. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.
- страница

Система оповещения при пожаре

Схема



1. Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ в пределах охранных зон транзитных трасс, проходящих по территории Собственника.
2. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

Подписи Сторон

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
ООО «УК Домашний»

Управляющий

_____ / _____ /