

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская д. 31А

Московская область, г. Жуковский

« _____ » _____ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖилВек», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Казарина Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого/нежилого помещения _____ (части жилого/нежилого помещения) № _____ общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 31А (далее - **МКД**), действующий на основании права собственности, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, далее при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом и хранящегося в соответствии с решением собственников.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. По данному Договору Собственник выступает от своего имени и в своих интересах, представитель Собственника выступает от имени Собственника и в интересах Собственника, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в МКД, а также нанимателей, арендаторов, других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями в МКД на законных основаниях.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными, Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Работы капитального характера МКД осуществляются на основании принятого Собственниками помещений МКД решения на общем собрании собственников помещений.

2.3. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, и указан в Приложении № 2 к Договору.

2.4. Передача прав на управление МКД не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3.1.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем (в т.ч. отопительных приборов) и коммуникаций в помещениях Собственника, а также состояния конструктивных

элементов, несущих конструкций, вентиляционных шахт и др. элементов, влияющих на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику или лицу, пользующемуся на ином законном основании помещением в МКД, потребляющему коммунальные услуги в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО).

Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, если отсутствуют прямые договоры собственников помещений с поставщиками коммунальных услуг. При этом Управляющая организация осуществляет контроль за соблюдением условий договоров, количеством поставляемых коммунальных услуг, а также ведет их учет.

3.1.4.1. Обязанность по предоставлению коммунальных услуг, перечисленных в абзаце 1 п. 3.1.4. настоящего договора прекращается (не возникает) у Управляющей компании в следующих случаях, если:

- договор с ресурсоснабжающей организацией расторгнут (прекратил свое действие либо не заключен),
- договор заключен напрямую Собственником с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.5. **Формировать** Собственнику платежные документы за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, по требованию Собственника производить сверку платежей по настоящему Договору.

3.1.6. Уведомлять Собственника о проведении осмотра общедомового имущества, находящегося в жилом/нежилом помещении Собственника путем размещения объявления о проведении планового/внепланового обхода на информационном стенде в подъезде МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации с указанием периода осмотра. При соблюдении данного условия Собственник считается надлежащим образом, уведомленным о проведении осмотра общедомового имущества в жилом/нежилом помещении.

3.1.7. Разрабатывать планы работ по текущему ремонту общего имущества МКД на основе анализа состояния общего имущества, с учетом необходимой периодичности работ, определяемой положениями действующих нормативных и правовых актов Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления, а также с учетом предложений Совета МКД.

3.1.8. Готовить предложения по установлению размера платы (тарифа) за содержание жилого помещения и вносить их на рассмотрение собственникам МКД путем размещения информации в подъезде МКД и на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общедомового имущества по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в МКД, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечивать Собственников и пользователей помещений в МКД следующей информацией: телефонами аварийных служб Управляющей организации, МП «Инжтехсервис», МП «Теплоцентраль», АО «Мосэнергосбыт», телефоном Регионального оператора по обращению с ТКО, путем размещения на информационных стендах в подъездах МКД, в помещении Управляющей организации.

3.1.11. В случае нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению, принадлежащему Собственнику, направлять своего сотрудника на основании заявки Собственника для составления акта.

3.1.12. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги путём размещения объявления на информационном стенде в подъезде МКД и на официальном сайте Управляющей организации не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры,

необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки, установленные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.14. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения копии из финансового лицевого счета при условии отсутствия задолженности перед Управляющей организацией по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы, являющейся основанием для приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг.

3.1.15. Осуществлять приемку в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, соответствующих положениям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета не позднее 1-го числа следующего месяца.

3.1.16. При временном отсутствии Собственника и / или проживающих в жилом помещении внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора ежегодно на основании ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации не позднее 20 апреля календарного года, следующего за истекшим, путем размещения копии отчета на официальном сайте Управляющей организации, а также в системе ГИС ЖКХ. Оригинал отчета хранится в офисе Управляющей организации.

3.1.18. В случае прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД документы, полученные при приеме дома в управление, уполномоченному общим собранием собственников лицу или вновь выбранной управляющей организации в соответствии с требованием законодательства.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не противоречащий Приложению № 1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, заключать с ними договоры.

3.2.2. В случае неисправности или самовольного повреждения Собственником индивидуальных приборов учета, снятия с них пломб, пропуска срока поверки указанных приборов, производить Собственнику расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории муниципального образования Московской области нормативов потребления коммунальных услуг, без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.3. Организовывать проверку показаний индивидуальных приборов учета и правильности учета потребления ресурсов. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера платы на основании фактических показаний приборов учета.

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

3.2.5. Взыскивать с Собственника сумму ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством, нанесенного общедомовому имуществу МКД по вине Собственника.

3.2.6. Требовать от Собственника допуска в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного общедомового оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственника о наличии задолженности, а также о намерении приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг любым доступным способом: размещением информации в платежном документе, в личном кабинете Собственника, а также путем доставки уведомлений в почтовый ящик Собственника жилого/нежилого помещения. При соблюдении данного условия, Собственник считается надлежащим образом, уведомленным о приостановлении или ограничении предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Регулировать очередность, сроки и объемы работ по текущему ремонту.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе любые дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству, в т.ч. услуги по установке индивидуальных приборов учета; ремонту жилого/нежилого помещения Собственника; учету и согласованию перепланировок помещений, проводимых Собственником; монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования; вывозу строительного мусора

(данная услуга оплачивается Собственником отдельно).

3.2.10. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги;
- для доставки платежных документов Собственникам, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.2.11. Устанавливать количество проживающих граждан в помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, и фиксировать актом. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги от количества зарегистрированных и проживающих граждан.

3.2.12. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора (в том числе по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, а также в судебных органах и органах исполнительной власти Российской Федерации.

3.2.13. Доставлять платежные документы за жилое помещение и коммунальные услуги в почтовый ящик Собственнику.

3.2.14. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) одним из нижеперечисленных способов:

- посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника;
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- посредством размещения на официальной странице Управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- размещение общих списков о задолженности в подъездах МКД, которые могут содержать информацию о номере квартиры (квартирах) и суммы задолженности;
- другими способами, не запрещенными законодательством РФ.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, коммунальные услуги, а также оплачивать Управляющей организации иные услуги, предусмотренные настоящим Договором и по решениям Собственников помещений, утвержденных на общем собрании собственников МКД.

3.3.2. Самостоятельно получить в расчетном отделе Управляющей организации либо распечатать из личного кабинета на сайте <http://ук-жилвек.рф/> платежный документ и оплатить его до 10 числа месяца, следующего за расчетным, в случае, если Собственник, по не зависящим от него причинам в установленный настоящим Договором срок не получил платежный документ. Не получение Собственником платежного документа/счета не является основанием для неоплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.3. Выполнять предусмотренные федеральными законами, Жилищным кодексом Российской Федерации и нормативными актами Российской Федерации и Московской области требования по соответствию помещений установленным санитарногигиеническим и техническим правилам и нормам, требования пожарной безопасности, и иные требования правил, указанных в п. 1.4. Договора, также требования по обеспечению тишины и покоя жильцов (п. п. 3, 4 ст. 1, ст. 2 Закона Московской области от 07.03.2014 № 16/2014-ОЗ).

3.3.4. Предоставлять доступ представителям Управляющей организации в помещения Собственника:

- для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества, расположенного внутри помещения Собственника, осмотра индивидуальных приборов учета и контроля, проверки правильности учета потребления ресурсов в период, указанный Управляющей организацией на информационном стенде подъезда МКД и на официальном сайте Управляющей организации, согласно п. 3.1.6

Договора;

- для выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с Управляющей организацией время;
- для выполнения аварийных работ работниками аварийных служб, в любое время.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственника для проведения работ по приему в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета. Своевременно производить ремонт, замену и поверку индивидуальных приборов учета за свой счет в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, проинформировав Управляющую организацию о дате установки прибора учета по итогам проведения его поверки с составлением совместного Акта поверки/установки прибора учета.

3.3.6. Ежемесячно снимать показания квартирных приборов учета в период с 15-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию не позднее 26-го числа текущего месяца включительно любым доступным способом: по номерам диспетчерской службы, а также через сайт Управляющей организации <http://ук-жилвек.рф/>

Если прибор учета не поверен, то объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории муниципального образования Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Не проводить работы по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений без согласования с Управляющей организацией, а в определенных случаях, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации, без решения общего собрания собственников. Предоставлять Управляющей организации проектную, разрешительную и исполнительную документацию на указанные работы. Проводить работы по переустройству и перепланировке в строгом соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, органами местного самоуправления.

3.3.9. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки и (или) превышающих по своей массе грузоподъемность лифта.

3.3.10. Не захламлять места общего пользования (не складировать мебель, строительный мусор, горючие (сгораемые) вещества и материалы и т.д.); не использовать места общего пользования в личных целях (не устраивать кладовки, не отгораживать места общего пользования, не устанавливая в них перегородки, двери, не изменять вид и целостность общего имущества Собственников Многоквартирного дома) без решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД и без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации (по номерам диспетчерской службы), а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.13. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора и (или) действующего законодательства, Собственник обязан оплатить указанные работы Управляющей организации.

3.3.14. При длительном отсутствии Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан передать Управляющей организации контакты лиц (телефон, e-mail и т.д.), которые смогут обеспечить доступ в помещение в течение 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный общедомовому имуществу и имуществу других лиц, в случае не предоставления доступа в помещение для незамедлительной локализации аварийной ситуации.

3.3.15. Предоставить в Управляющую организацию:

- сведения об изменении количества совместно проживающих с Собственником граждан, включая временно проживающих, или использующих жилое или нежилое помещение, личные данные (ФИО, контакты), основания для их проживания;
- копии договоров найма, пользования, аренды жилого (нежилого) помещения, по которым обязанность по внесению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги полностью или частично возложена на нанимателя, арендатора, а также заявление от Собственника, арендатора и нанимателя о согласии на заключение договора управления с арендатором/нанимателем, выставлении платежных документов/счетов арендатору/ нанимателю.

3.3.16. Погасить задолженность, образовавшуюся по лицевому счету Собственника, и подписать акт

сверки расчетов с Управляющей организацией, до проведения сделки купли - продажи, дарения, мены и т.д.

3.3.17. В течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить в Управляющую организацию сведения о смене собственника помещения с предоставлением подтверждающих документов (выписки из ЕГРН), что будет являться основанием для расторжения настоящего Договора с предыдущим Собственником. Договор управления считается расторгнутым при соблюдении указанных условий с момента перехода права собственности.

3.3.18. Получить акт сверки расчетов с Управляющей организацией в случае наличия задолженности по лицевому счету свыше 3-х месяцев.

3.3.19. Нести иные обязательства, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Запрашивать документы у Управляющей организации, подлежащие раскрытию в соответствии с требованиями «Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденные Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России от 29.02.2016 № 114/пр. В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и информационных системах ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ и т.д. Управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования информационных систем, где размещена информация.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

3.4.4. Получать от Управляющей компании информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации

3.4.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.6. Заключать прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг при наличии решения общего собрания собственников МКД. В случае заключения прямого договора собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней.

3.4.7. Предоставлять возражения относительно начислений по лицевому счету в течение 3-х рабочих дней с момента получения Акта сверки расчетов с Управляющей организацией в соответствии с п. 3.3.18 Договора.

В случае не предоставления возражений Управляющей организации акт сверки расчетов считается подписанным Собственником.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; осуществлять работы, связанные с изменением фасада здания; вносить изменения в схемы инженерных коммуникаций (системы горячего водоснабжения и отопления), устанавливать систему водяного пола; производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющей организацией; демонтировать и отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно устанавливать регулирующую и запорную арматуру, дополнительные секции приборов отопления, увеличивать или уменьшать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше или ниже параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией, производить иное переоборудование внутренних инженерных сетей, в т.ч. замену приборов отопления без согласования с Управляющей организацией; осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопление, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.2. Нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета. Подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженернотехнического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Стоимость работ и услуг и порядок расчета.

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого/нежилого помещения, в том числе платы за услуги, работы по управлению МКД, за

содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, как произведение тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании приборов учета с истекшим сроком межповерочного интервала, объем потребления коммунальных ресурсов принимается равным нормативам потребления. Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются органами власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен.

4.3. Плата за содержание жилого помещения рассчитывается Управляющей организацией и утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.4. Размер платы за содержание общего имущества МКД на обслуживаемый год и тарифы на оплату коммунальных услуг на обслуживаемый год выставляются в открытом доступе на сайте Управляющей организации, <http://ук-жилвек.рф/> а также на информационном стенде в подъездах МКД.

4.5. Размер платы за содержание общего имущества МКД рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально площади помещения Собственника.

4.6. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год предложить изменение размера платы за содержание жилого помещения разместив его на сайте Управляющей организации и на информационных стендах в подъездах МКД. Собственники в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации на общем собрании собственников МКД обязаны рассмотреть данный вопрос в срок не более двух месяцев с момента размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации и на информационных стендах в подъездах МКД.

4.7 В соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, если Собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, предложенного Управляющей организацией, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, который ежегодно своим постановлением устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования.

4.8. Решение общего собрания собственников помещений об отказе в утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения, предложенного Управляющей организацией, может являться основанием для одностороннего отказа Управляющей организацией от исполнения настоящего Договора.

4.9. Оплата работ и услуг по настоящему Договору, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставляемого Управляющей организацией платёжного документа/счета.

В платежном документе может размещаться дополнительная информация, связанная с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также стоимость дополнительных услуг, оказанных Управляющей организацией и оплачиваемых Собственником дополнительно к цене настоящего Договора.

4.10. Не использование жилого/нежилого помещения Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.12. В случае, если Собственник оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого/нежилого помещения не в полном объеме, то Управляющая организация распределяет полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

5. Ответственность Сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание общего имущества МКД изменяется в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

5.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение

работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением аварийных ситуаций, угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая организация.

5.5. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе в случае не предоставления доступа представителям Управляющей организации в занимаемое Собственником жилое/нежилое помещение для проведения планового/внепланового осмотра внутриквартирного общедомового имущества в соответствии с п. 3.3.4. Договора Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения ущерба

6.1. Собственник имеет право контролировать процесс, сроки и качество выполняемых работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность исполнителя (Управляющей компании или подрядной организации).

6.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения ущерба неправомерными действиями Сторон и (или) третьих лиц имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в МКД, по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт.

6.2. Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственником, или его представителем. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен ущерб; лицо, виновное в причинении ущерба; представитель Управляющей и (или) подрядной организации, а также представитель Собственника и другие лица.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание ущерба, причиненного имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи присутствующих при осмотре и составлении Акта лиц.

6.4. Акт составляется в трех экземплярах. Один экземпляр Акта вручается причинителю ущерба под расписку, второй - лицу, которому причинен ущерб, третий - остается в Управляющей организации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения вышеуказанного имущества собственника.

7.2. В случае возникновения необходимости проведения работ, не предусмотренных данным Договором, возникших не по вине Управляющей организации, а также которые Управляющая организация не могла предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает в силу закона, возникших вследствие аварийной ситуации или предупреждения аварийной ситуации, по вине застройщика (строительные недостатки, восстановление неработающих общедомовых систем), по вине третьих лиц (вандажные действия, кражи общедомового имущества), составляется Акт в присутствии Собственников МКД.

7.3. Согласие на обработку персональных данных. Подписывая настоящий договор Собственник в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», дает ООО

«УК «ЖилВек» (ИНН 7703461801, Адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, д. 19/2, пом. 10) согласие на обработку своих персональных данных исключительно для достижения целей по управлению многоквартирным домом. Категории обрабатываемых данных: 1) фамилия, имя, отчество, 2) число, месяц, год рождения; 3) место рождения, 4) вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа его, выдавшего; 5) адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; 6) номер контактного телефона или сведения о других способах связи; 7) реквизиты правоустанавливающего документа на жилое/нежилое помещение 8) сведения о бухгалтерском балансе лицевого счета принадлежащего помещения 9) иные сведения содержащиеся в заявлениях, адресованных ООО «УК «ЖилВек» 10) реквизиты страхового свидетельства обязательного пенсионного страхования.

8. Форс-мажор

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

8.2. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

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

8.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено соответствующими государственными органами.

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

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников, в случае принятия общим собранием собственников помещений МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации при условии предоставления Управляющей организации протокола общего собрания, проведенного в соответствии с действующим законодательством, с приложением решений собственников МКД, с момента внесения в реестр лицензий ГЖИ МО сведений об управлении МКД новой управляющей организацией, или исключения из реестра лицензий ГЖИ МО сведений об управлении МКД действующей Управляющей организации, в случае образования ТСЖ.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Управляющей организации, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; не менее 50% собственников помещений регулярно не исполняют своих обязательств по оплате за содержание и текущий ремонт, и коммунальные услуги.

9.4. Договор прекращается с Собственником, в случае отчуждения ранее находящегося в собственности помещения, вследствие заключения договора (купли-продажи, дарения, мены, ренты и пр.) с момента государственной регистрации перехода права собственности путем уведомления Управляющей организации с приложением соответствующего подтверждающего документа.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой у Собственника.

10.3. Договор заключен сроком на 1 (один) год и действует с момента подписания его Сторонами.

10.4. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора, а именно с даты протокола общего собрания собственников помещений или с даты внесения МКД в лицензии. Управляющей организации.

10.5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора за два месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 - Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
2. Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома;
3. Приложение № 3 - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности обслуживания внутриквартирного и внутридомового инженерного оборудования;
4. Приложение № 4 - Размер платы за содержание жилого помещения.

11. Реквизиты сторон

СОБСТВЕННИК (Ф.И.О. или наименование юридического лица):

Год рождения _____ Место рождения _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

« ____ » _____ г.

Зарегистрирован по адресу (юридический адрес юридического лица): _____

Проживает по адресу (фактический адрес юридического лица): _____

Телефон, E-mail: _____

Представитель собственника _____,

Действующего на основании _____ *

паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан _____

зарегистрированного(ой) по адресу: _____

подпись _____ дата _____

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖилВек»

Реквизиты: ОГРН: 1187746657295 ИНН: 7703461801 КПП: 504001001

Адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, д. 19/2, пом. 10; e-mail: uk-zhilvek@mail.ru

Банковские реквизиты: р/с 40702810340000076775 в ПАО «Сбербанк России» г. Москвы, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Управляющая организация

ООО «УК «ЖилВек»

Генеральный директор

Казарин А.С.

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская д. 31А

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома**

Наименование работ (услуг)	Периодичность
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента;	2 раза в год
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в доме (железобетонными фундамент).	
При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	по мере необходимости
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	2 раза в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в неделю
Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию	1 раз в неделю
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в неделю
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах;	1 раз в месяц
В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, наличия, характера и величины трещин и колебаний, следов протечек или промерзаний на плитах.	1 раз в месяц
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
Проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в месяц
Проверка молниезащитных устройств, заземления и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, световых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов,	4 раза в год
Проверка состояния ограждений и других элементов на крышах;	2 раза в год

Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	1 раз в месяц
Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше металлических деталей;	1 раз в год
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в месяц
Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По мере необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов;	2 раза в год
Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и навесов над входами в подвалы;	2 раза в год
Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики), ограничителей хода дверей (остановы);	1 раз в неделю
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	
Проверка состояния внутренней отделки на наличие угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	2 раза в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в месяц
При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год
Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	2 раза в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
1. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного, горячего), водоотведения и отопления в многоквартирном доме:	

Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание 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 подвалах и каналах);	1 раз в месяц
Контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	1 раз в неделю
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	ежедневно
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	ежедневно
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	ежедневно
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	ежедневно
Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год
Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости
Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
Испытание трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
Снятие показаний с общедомовых приборов учета.	1 раз в месяц
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:	
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок в помещениях общего пользования, элементов молниезащиты и внутрименовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год
Снятие показаний с общедомовых приборов учета	1 раз в месяц
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ИТП в	
Техническое обслуживание автоматики ИТП	ежемесячно
Надзор за работой оборудования, приборов КИП, своевременное устранение дефектов, контроль за соблюдением технологических параметров, за работой насосов, за соблюдением температурных режимов, электропитания насосов отопления, водоснабжения, проверка датчиков состояния системы отопления и водоснабжения.	еженедельно
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов в многоквартирном доме:	
Организация системы диспетчеризации и обеспечение диспетчерской связи с кабиной	круглосуточно
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов	1 раз в месяц
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	круглосуточно
Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов	1 раз в год
15. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
Уборка лестничных площадок и маршей первых этажей	6 раз в неделю
Влажная уборка стен и пола, протирка дверей и стекол лестничных площадок и маршей	1 раз в квартал

Влажная уборка лифтов: мытье пола, протирка стен, дверей, плафонов, потолков в кабине лифта	6 раз в неделю
Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	1 раз в неделю
Влажная уборка холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей.	1 раз в неделю
Мытье окон в местах общего пользования снаружи	1 раз в год
Обметание пыли с потолков, стен	1 раз в квартал
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
Мытье отопительных приборов и окон изнутри	2 раза в год
Очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд	По мере необходимости
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	По мере необходимости
16. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости
Сдвигка снега и подметание территории при отсутствии снегопада	6 раз в неделю, по мере
Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	ежедневно (во время снегопада)
Очистка от наледи и льда	Ежедневно по мере
Очистка от мусора урн/ Промывка урн.	6 раз в неделю/1 раз в неделю
Уборка мусора на контейнерных площадках.	6 раз в неделю
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	6 раз в неделю
Сдвигание снега механизированным способом в местах проезда и стоянки транспортных средств и вывоз	По мере необходимости
17. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
Подметание и уборка придомовой территории;	6 раз в неделю
Очистка от мусора урн/ Промывка урн.	6 раз в неделю / 1 раз в неделю
Уборка и выкашивание газонов;	6 раз в неделю / По мере необходимости
Осмотр и прочистка ливневой канализации;	1 раз в месяц/ По мере
Очистка металлической решетки и приемка;	1 раз в неделю
18. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного оповещения, сигнализации, противопожарного водоснабжения.	1 раз в месяц
19. Устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.	круглосуточно
20. Организация сбора и вывоза твердых бытовых и крупногабаритных отходов	6 раз в неделю
21. Услуги по управлению многоквартирным домом	
Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N491, в порядке, установленном Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);	

Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;	Ежедневно (в рабочие дни)
Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	
Организация управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	
Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ	
Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом (начисление, печать и доставка платежных документов, сбор платежей)	
22. Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская д. 31А

Состав общего имущества многоквартирного дома

Наименование элементов общего имущества	Параметры
1. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество – 3060,9 м2
Лифтовой холл	Площадь – 320,8 м2 Количество – 34 помещения Кнопка вызова лифта – 34 шт. Информационное табло – 68 шт. Стальной радиатор – 34 шт. Лифтовые двери – 68 шт. Светильники – 136 шт. Извещатель пожарно-дымовой адресный – 34 шт. Клапан дымоудаления вытяжной с решеткой – 34 шт. Шкаф пожарный металлический в комплекте (ствол, головки соединительные, рукав пожарный) – 34 шт.
Лестницы	Количество – 2 шт. Площадь – 455,6 м2 Радиатор стальной – 34 шт. Светильники – 68 шт. Ограждение лестниц с перилами – 68 шт. Металлические лестницы с перилами (выход на кровлю) – 2 шт.
Переходной балкон	Светильники 68 шт. Ограждение 34 шт.
Межквартирный коридор	Количество – 34 шт. Площадь – 1509,6 м2 Двери входа в лифтовой холл (в комплекте с доводчиками) – 34 шт. Светильники – 238 шт. Узел управления в комплекте (гребенки, счетчики, краны, фильтра, обратные клапана, регулятор давления) – 34 шт. Устройство этажное распределительное модульное УЭРМ в сборе – 34 шт. Извещатель пожарный дымовой адресно-аналоговый – 170 шт. Сигнальный пусковой адресный блок – 34 шт. Извещатель пожарный ручной адресный – 34 шт. Оповещатель пожарно-звуковой – 34 шт. Клапан дымоудаления вытяжной – 34 шт. Шкаф пожарный металлический в комплекте (ствол, головки соединительные, рукав пожарный) – 68 шт.
Входной тамбур, вестибюль, Колясочная, Консьерж	Количество – 4 шт. Площадь – 29,8 м2 Двери металлические с доводчиками – 6 шт. Радиатор стальной – 4 шт. Окна – 6 шт. Почтовые ящики – 325 шт. Щиты управления слаботочных систем – 2 компл. Оповещатель пожарный – 2 шт. Адресный релейный блок – 2 шт. Извещатель пожарный дымовой – 2 шт. Светильники – 6 шт.
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Монолитная ж/б плита – 900мм Монолитная ж/б плита пристройки – 500мм
Наружные стены и перегородки	Газобетонные блоки D500 200мм Утеплитель минвата 100мм Облицовочный полуторный кирпич
Перекрытия	Монолитное ж/б толщиной 180мм

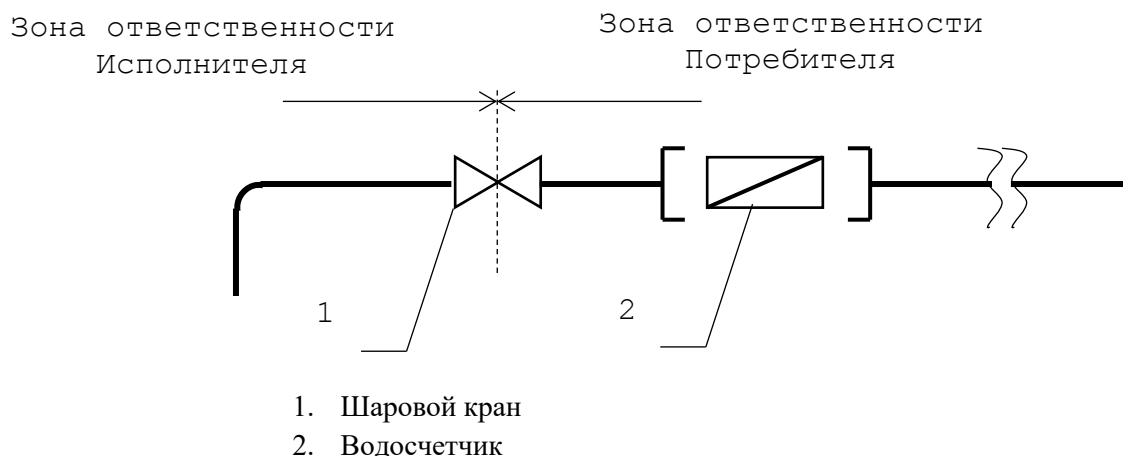
	Количество этажей – 17 (1,2 подъезд)
Крыша	Количество – 4 шт. Железобетонное основание Пароизоляция Утеплитель минераловатный РУФ БАТС Уклообразующий слой из керамзита Стяжка цементно-песчаная на р-ре М1500 армированная сеткой Техноэласт ЭПП Техноэласт ЭКП
Двери	Количество дверей с доводчиками - 108 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в местах общего пользования – 15 шт., из них: Колясочная – 2 шт. Консьерж – 4 шт. Подвал – 9 шт.
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество шахт – 4 шт. Грузопассажирских, грузоподъемность 1000кг – 2 шт. Пассажирских грузоподъемность 400кг – 2 шт. Комплект: лебедка, контроллер для группового собирательного управления при движении кабины вниз, переговорное устройство посадочного этажа, информационное табло Кабина оборудована: зеркалом, поручнями, панелью управления из нержавеющей стали, кнопки управления, индикация, сигнализация, дисплей, микрофон, динамик
Система СКС	Безопасный регион, телефония, радиификация, домофон с функцией видеосвязи (МГТС, Aviel) – 1 комплект
Вентиляция	ПВ (приточно-вытяжная установка) – 2 шт. ВД (вентиляторы дымоудаления) – 4 шт. ПД (вентиляторы подпора) – 2 шт. Воздуховод стальной – 8000 м2 Клапан противопожарный механический – 114 шт.
Водосточные трубы	Трубы полиэтиленовые 110мм – 450 м2 Водосточная воронка ВР-1 – 9 шт. Крепление трубопроводов – 96 кг Гильзы прохода 125мм – 68 шт. Раструб стальной приварной 159мм – 6 шт.
Светильники	Количество – 410 шт.
Сети электроснабжения	Электрощитовые – 1 шт. ВРУ – 2 шт. АВР – 1 шт. Шины заземления – 1 шт. Конденсатор установки – 2 шт.
Сети теплоснабжения	Трубы стальные 15 – 50 м.п. 20 – 100 м.п. 25 – 300 м.п. 32 – 150 м.п. 40 – 150 м.п. 50 – 200 м.п. Трубы электросварные 76 – 300 м.п.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Запорный шаровый кран 15 – 15 шт. 20 – 10 шт. 25 – 10 шт. 32 – 15 шт. 40 – 10 шт. Стояки отопления квартир – 4 шт. Стояки отопления МОП – 6 шт.

<p>Задвижки, вентили, краны, трубы на системах водоснабжения ХВС, ГВС, отопления</p>	<p>Насосы – 4 шт. Расширительная емкость мембранного типа – 3 шт. Дренажный насос – 2 шт. Трубы ППР 108 – 115 м.п. 89 – 120 м.п. 75 – 120 м.п. 63 – 750 м.п. 50 – 1200 м.п. 40 – 2500 м.п. Трубы в изоляции толщиной 9мм и толщиной 13мм Кран шаровой фланцевый 100 – 10 шт. 80 – 15 шт. 65 – 7 шт. 50 – 6 шт. Кран шаровой 40 – 12 шт. 25 – 10 шт. Кран шаровой муфтовый 25 – 20 шт. Клапан обратный 100 – 5 шт. 65 – 6 шт. 40 – 2 шт. 32 – 2 шт. Кран ППР 40 – 50 шт. 32 – 40 шт. 25 – 40 шт. Магнитный активатор воды 50 – 1 шт. 40 – 1 шт. 25 – 1 шт. Предохранительный клапан 8бар – 1 шт. Воздухоотводчик автоматический – 10 шт. Клапан запорно-регулирующий отопление – 1 шт. Клапан запорно-регулирующий ГВС – 1 шт. Грязевик 100 – 2 шт. Фильтр магнитный фланцевый 100 – 1 шт. 80 – 1 шт. 65 – 1 шт. Фильтр магнитный муфтовый 50 – 1 шт. Фильтр магнитный 40 – 1 шт. Фильтр магнитный 25 – 1 шт. Теплообменник пластинчатый ГВС – 4 шт. Метллоконструкции для крепления – 200 кг Водосчетчик ВСГ 50 – 2 шт. Водосчетчик ВСГ 25 – 1 шт.</p>
<p>Задвижки, вентили, краны, трубы на системах водоснабжения ХВС, ГВС</p>	<p>Хоз.-питьевая насосная установка – 1 компл. Задвижка клиновая с не выдвигаемым шпинделем МЗВ-100 – 2шт. Кран спускной 15 – 703 шт. Воздухоотводчик автоматический – 40 шт. Фильтр магнитный муфтовый 40 – 1 шт. 20 – 1 шт. Клапан обратный 100 – 1 шт. Манометр – 2 шт.</p>

	<p>Трехходовой кран – 51 шт. Стойка опорная ОП – 27 шт. Скользящая опора – 27 шт. Регулятор температуры прямого действия – 2 шт. Металлоконструкции для крепления – 150 кг Сгон – 24 шт. Переход с фланцем – 12 шт. Концентрический переход – 8 шт.</p>
Коллективные приборы учета	<p>Многотарфны трехфазный счетчик напряжением 380/220В Меркурий 230 – 6 шт. Узел учета ГВС – 1 шт. Узел учета ХВС – 2 шт.</p>
Трубопроводы канализации	<p>Трубы канализационные ПВХ 110 – 1500 м.п. Ревизия с крышкой – 64 шт. Крышка для прочистки – 82 шт. Крепление трубопровода – 200кг Кран – 1 шт.</p>
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь	<p>Земельного участка – 0,504 га Площадь застройки – 2265,99 м2 Площадь газона – 531,06 м2 Твердые покрытия – 2239,35</p>
Зеленые насаждения	<p>Кизильник блестящий – 4 шт. Дерен белый – 18 шт. Роза кустарник – 3 шт.</p>
Элементы благоустройства	<p>Твердые покрытия Дороги внутриворовые – 1127,7 м2 Отмостка и тротуар – 654,76 Дорожные бордюры – 2003 м.п. Велопарковка – 2 шт. Скамья банкетка – 3 шт. Урна уличная – 3 шт. Тротуарный парковочный столбик – 38 шт. Информационный стенд – 1 шт. Турник из нескольких перекладин – 1 шт. Кольцо для баскетбола – 2 шт. Теннисный стол – 2 шт. Тренажеры – 1 шт. Светодиодный светильник 70Вт – 5 шт. Ограждение спортивной площадки – 96 м.п.</p>

Схема разграничения зон ответственности управляющей организации и Собственника помещений в многоквартирном доме Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская д. 31А

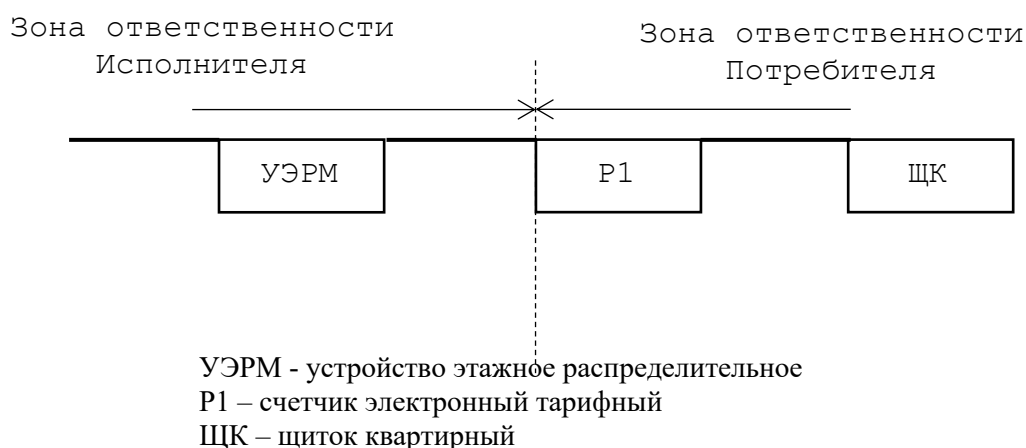
1. При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения



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

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до пунктирной линии слева. Шаровой кран (1) входит в зону ответственности Исполнителя.

2. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, грузопассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

3. При эксплуатации питающих систем отопления

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, установленных в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры внутри помещения Собственника.

4. Внешние границы сетей, входящих в общее имущество

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (В том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Жуковский, ул. Нижегородская д. 31А

**Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв. метр площади (рублей в месяц)
I. Содержание мест общего пользования			
1	Влажная уборка мест общего пользования: тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов до 2 этажа	6 раз в неделю	
2	Влажная уборка мест общего пользования: тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов на всех этажах	1 раз в неделю	
3	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон	2 раза в год	
	Итого:		6,16
II. Уборка земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом			
1	Подметание и уборка придомовой территории, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю	
2	Уборка и выкашивание газонов в теплый период года	уборка - 3 раза в неделю, выкашивание – по мере необходимости	
3	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от наледи и льда, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по мере необходимости, но не менее 6 раз в неделю	
4	Механизированная уборка и вывоз снега	по мере необходимости	
5	Уборка контейнерной площадки, очистка урн от мусора	6 раз в неделю	
	Итого:	-	6,64
III. Техническое обслуживание и текущий ремонт			
1	Работы необходимые для надлежащего содержания: - несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов); - оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: систем вентиляции и дымоудаления, содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), эксплуатация систем ОДПУ, включая проверки, эксплуатация оборудования ИТП (автоматика и насосное оборудование станции ХВС), эксплуатация теплообменников всех типов, размещенных в МКД, в том числе химическая очистка, эксплуатация систем противопожарного водопровода в МКД повышенной этажности (пож.рукава, гидранты, насосы, автоматика и т.д.), эксплуатация систем автоматической пожарной сигнализации (АПС), системы оповещения при	В соответствии с требованиями, предъявляемыми к конструктивным элементам здания и регламентами обслуживания инженерного оборудования, технического регламента безопасности лифтов	15,94

	пожаре (СОУЭ), электрооборудования, радио-телекоммуникационного оборудования, комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов и лифтовых диспетчерских систем сигнализации и связи (ЛДСС), аварийное обслуживание лифтов, техническое освидетельствование и страхование лифтов и пр. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения»		
2	Аварийно - ремонтное обслуживание	Круглосуточно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	1,33
3	Текущий ремонт	В соответствии с планом на текущий год	2,36
IV. Дератизация и дезинсекция			
1	Дератизация, дезинсекция	По мере необходимости	0,18
V. Услуги по управлению			
1	Услуги по управлению	Постоянно	7,38
Всего размер платы за содержание и ремонт:		-	39,99