

Договор № 01/НД/2023-24 управления многоквартирным домом

г. Дзержинский Московской области

23 октября 2023 года

Муниципальное бюджетное учреждение «Наш Дом – Дзержинский» Общество именуемое в дальнейшем Управляющая организация в лице исполняющего обязанности директора **Ермольчева Олега Владимировича**, действующего на основании Распоряжения администрации муниципального образования «Городской округ Дзержинский Московской области» от 15.06.2023г. № 263-РГА «О назначении на должность директора МБУ «Наш Дом - Дзержинский» и Устава, с одной стороны и **Собственники жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме** (далее – Собственники помещений или собственники), расположенном по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. Бондарева, дом № 24(далее – Многоквартирный дом), в лице председателя совета многоквартирного дома **Мартыновой Ольги Леонидовны**, собственника квартиры № в Многоквартирном доме, действующего на основании полномочия, которым он наделен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 3Э/2021 Общего собрания собственников помещений от «10» марта 2021 г.; выписка из Протокол №3Э/2021 по вопросу № 6 – Приложение № 1), с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме Протокол № 01НД/2023-24 от «23» октября 2023 года и в силу ст. 162 ЖК РФ распространяет свое действие на собственников всех помещений в многоквартирном доме, по адресу Московская область, г. Дзержинский, ул. Бондарева, дом № 24.

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

1.3. Муниципальное бюджетное учреждение «Наш Дом – Дзержинский» осуществляет свою деятельность по управлению многоквартирными домами в соответствии с лицензией № 2335, выданной от 07.09.2022г. Главным управлением Московской области «Государственная Жилищная инспекция Московской области».

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности иными нормативными правовыми актами.

1.5. В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение (жилое, нежилое, машиноместо) в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности управляющей организации (исполнителя) по подаче потребителям (собственникам и пользователям помещений) коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, обеспечить готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются. Управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг (Собственники имеют «прямые» договоры о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями).

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в пунктах 2.3 - 2.11, а также в Приложении № 2 настоящего Договора. Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома будет уточнено в ходе детальных осмотров и обследований в течение первых 6 (шести) месяцев действия настоящего Договора с составлением актов, копии которых будут направлены председателю Совета дома в течение 3 (трех) рабочих дней после дня их составления.

2.3. В состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердаки, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая тепловые узлы и другое инженерное оборудование)

2.4. В состав общего имущества включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции).

2.5. В состав общего имущества включаются механическое, электрическое оборудование, в частности, автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов, домофонная связь.

2.7. В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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

2.10. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводного шкафа, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы (стена дома) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.11. В состав общего имущества включается внутридомовая система газоснабжения, состоящая из газопровода, проложенного от места присоединения к сети газораспределения до запорной арматуры

(крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.

2.12 В состав общего имущества не включаются коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства РФ с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и обеспечивать: соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома; безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ.

3.1.3. Выполнять услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с положениями Приложений № 4, № 5, № 6 к настоящему Договору и годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее – годовой план).

3.1.4. В случае отсутствия возможности включения в проект годового плана отдельных предложений Совета дома Управляющая организация обязана предоставить письменное обоснование такой невозможности.

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

3.1.6. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с ТКО информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, принимать от собственников помещений обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с исполнителями коммунальных услуг при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении собственникам информации о результатах рассмотрения обращений, выполнять иные требования части 11 статьи 161 ЖК РФ и законодательства Российской Федерации по обеспечению предоставления коммунальных услуг.

3.1.7. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме со сторонними организациями (подрядчиками), в том числе специализированными организациями (в случае, если сама организация не оказывает такие услуги и не выполняет такие работы своими силами), а также осуществлять контроль за выполнением этими организациями обязательств по таким договорам.

3.1.8. Информировать о заключении и предоставлять по письменному запросу Собственников на ознакомление договоры оказания услуг и (или) выполнения работ, указанные в пункте 3.1.7. настоящего Договора. В случаях систематического нарушения качества услуг и работ подрядчиком, привлеченным Управляющей организацией, Собственники имеют право требовать расторжения договора с таким подрядчиком. Такое требование Собственников доводится до Управляющей организации в виде письменного решения Совета дома.

3.1.9. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за обеспечение готовности инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.10. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод на цели содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.11. Принимать от Собственников плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (плату за содержание жилого помещения) согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и разместить на досках объявлений в подъездах информацию для уведомления Собственников и членов их семей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством РФ, если иные сроки не установлены настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону круглосуточной аварийно - диспетчерской службы Управляющей организации (АДС) или очно.

3.1.14. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную в соответствии с ч. 10 ст. 162 ЖК РФ и разделом V Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, от предыдущей управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием имеющихся документов или направлять им в течение трех рабочих дней в электронном виде имеющиеся истребуемые документы из состава технической документации. Вести прием, хранение и передачу ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления и не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения заявления в личном кабинете на сайте управляющей организацией или по электронной почте.

3.1.16. Организовать и вести прием Собственников и пользователей помещений, предоставлять информацию в следующем порядке:

а) в случае поступления запроса (обращения) собственников и пользователей помещений, в срок не позднее

3 (трех) рабочих дней со дня поступления запроса (обращения), Управляющая организация обязана предоставить письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; копию акта о причинении ущерба имуществу Собственников или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба; копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ; копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

б) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения Собственников предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- г) в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственников о результатах рассмотрения обращения;
- д) в случае получения заявления о перерасчете размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД (плата за содержание жилого помещения) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;
- е) запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты Управляющей организации, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее-ГИС ЖКХ), а также с нарочным или самим Собственниками или пользователем помещения в многоквартирном доме, а также высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.
- 3.1.17. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, в офисе Управляющей организации, на официальном сайте ГИС ЖКХ в сети "Интернет" информацию о месте и графике приема Собственников по указанным в п. 3.1.16. Договора вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников иными способами.
- 3.1.18. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения текущего, капитального ремонтов Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома посредством размещения на информационном стенде в подъездах.
- 3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.1.20. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.1.21. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах дома, а в случае личного обращения – немедленно.
- 3.1.22. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственников путём письменного объявления на досках объявлений, размещенных рядом со входами в подъезды.
- 3.1.23. Информировать Собственников об изменении тарифов за содержание и ремонт общего имущества в МКД, установленных органом местного самоуправления, не позднее, чем за 30 рабочих дней до даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационных досках в подъездах на первых этажах.
- 3.1.24. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация отразила недостаток и дефект в Акте осмотра или получила заявку на их устранение.
- 3.1.25. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.
- 3.1.27. На основании письменной заявки Собственников направлять не позднее следующего рабочего дня своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба имуществу Собственника.

- 3.1.28. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, с предварительным письменным сообщением Совету многоквартирного дома во всех органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных, коммерческих, некоммерческих организациях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора и решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.29. В случаях невыполнения работ или непредоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, не позднее следующего рабочего дня уведомить Собственников помещения(й) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании), произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.30. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.31. В период действия договора ежегодно, в срок до 01 мая года следующего за отчетным, предоставлять годовому общему собранию собственников отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о предоставлении коммунальных услуг, перечне работ по содержанию общего имущества, затратах на их проведение, затратах по договорам на обслуживание аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассовое обслуживание, дебиторской задолженности и т.д. Отчет предоставляется в письменной форме, путем размещения на сайте управляющей организации, на официальном портале государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства <https://dom.gosuslugi.ru/>, по запросу собственника помещения, на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.32. Управляющая организация обязана осуществлять контроль за своевременностью оплаты коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям и несет материальную ответственность за несоблюдение условий договора между ресурсоснабжающими предприятиями.
- 3.1.33. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника в течение одного рабочего дня после дня обращения для составления Акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.34. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений.
- 3.1.35. Третьи лица, использующие общее имущество собственников помещений обязаны самостоятельно оплачивать потребляемые коммунальные ресурсы, если общим собранием Собственников не принято иное.
- 3.1.36. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, а электронные образы документов, входящих в состав такой документации Совету дома.
- 3.1.37. При обращении Собственников оказывать содействие вводу в эксплуатацию установленных в помещении Собственников индивидуальных приборов учета холодной воды не позднее месяца, следующего за датой обращения или установки приборов учета.
- 3.1.38. Следить за недопущением нарушения архитектурного облика многоквартирного дома.
- 3.1.39. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 Договора).
- 3.1.40. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в ГИС ЖКХ.
- 3.1.41. Управляющая организация обязуется оказывать содействие в проведении общих собраний собственников помещений, проводимых по решению Совета многоквартирного дома, и в реализации принятых общим собранием решений.
- 3.1.42. Совместно с Советом дома (председателем Совета дома, а при его отсутствии уполномоченным Советом членом Совета) проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества в соответствии с пунктом 13¹ Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, а также проверку технического состояния дома,

инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта, с предварительным уведомлением о планируемых дате и времени мероприятия. Результаты осмотров оформлять в установленном порядке.

3.1.43. Привлекать председателя Совета дома или уполномоченных Советом дома членов Совета дома для проведения обследований и составления актов в случае нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома с предварительным уведомлением о планируемых дате и времени мероприятия.

3.1.44. Вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о Собственниках, нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.45. Определять размер платы за все коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

3.1.46. Определять даты снятия показаний ОДПУ не раньше 23 числа и не позже 25 числа каждого месяца.

3.1.47. Обеспечивать доступ в нежилые помещения многоквартирного дома для совместных с представителями собственников жилых помещений сезонных (весна, лето, осень, зима) осмотров связанных с авариями, испытаниями и проверками инженерных коммуникаций, обслуживающих все помещения в многоквартирном доме.

3.2. Собственники помещений обязуются:

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (платы за содержание жилого помещения) с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общих собраний собственников помещений, принятых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

3.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме, соблюдать чистоту, при обнаружении неисправностей в инженерном, противопожарном и ином оборудовании дома – в возможно короткий срок сообщать в Управляющую организацию и в Совет дома;

б) не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

3.2.4. При выполнении Собственниками ремонтно-отделочных работ запрещается:

а) ограничивать или закрывать результатами данных работ свободный доступ к общедомовым инженерным системам, в том числе системам холодного водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, отопления, вентиляции воздуха, требуемый Управляющей организации для их технического обслуживания и ремонта;

- б) осуществлять работы по пробивке проемов в наружных и (или) внутренних стенах, по разборке стен, в том числе примыкающих к балконам и лоджиям, а также любые ремонтно-строительные работы в местах общего пользования;
- в) осуществлять снос, ослабление, уменьшение сечений кирпичных стен и иных элементов каркаса многоквартирного дома, устройство в них проемов, ниш, штроб в целях прокладки трубопроводов и иных целей;
- г) сливать в канализацию остатки цементных, штукатурных, шпаклевочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов;
- д) изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов и использовать каналы вентиляции не по назначению.

3.2.5. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищных и коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственниками мероприятиями по переустройству/перепланировке жилого помещения.

3.2.6. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения:

а) осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

б) оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов с направлением предварительной заявки по электронной почте или сообщением по телефону региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами (в отношении крупногабаритных отходов) и Управляющей организации (в отношении строительных отходов), указанным на табличках на контейнерных площадках или по телефону АДС Управляющей организации;

3.2.7. В случае несоблюдения требований п.3.3.6, настоящего Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организации платежного документа.

3.2.8. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.2.9. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу в Многоквартирном доме, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственниками требований настоящего Договора, в том числе в результате:

а) разрушения Собственниками общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственниками работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей организации;

б) выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;

в) выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся в помещении Собственника;

г) производства в помещении Собственников работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.10. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственниками общему имуществу в Многоквартирном доме. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами. В случае отказа Собственников от подписания такого Акта, об этом делается соответствующая отметка, а Акт подписывается с участием двух других незаинтересованных лиц (в т.ч. соседей). В случае несогласия Собственников со сметой расходов, необходимых для восстановления общего имущества в первоначальный вид, по требованию любой из Сторон может быть проведено независимая экспертиза. В случае, если по результатам экспертизы виновным в нанесении ущерба признан Собственник, то расходы на проведение такой экспертизы компенсируются Собственниками Управляющей организации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующих платежных документов.

3.2.11. Обращаться с запросом в Управляющую организацию для получения технических условий для размещения в соответствии с технической документацией многоквартирного дома (в том числе

проектной, исполнительной документацией и инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома) при необходимости установки Собственниками внешних блоков кондиционеров.

3.2.12. В случае несоблюдения условий пункта 3.3.11, подпункта «а» пункта 3.3.4 настоящего Договора - компенсировать в полном объеме затраты, понесенные Управляющей организацией при организации мероприятий по демонтажу оборудования и его креплений, при восстановлении прочностных характеристик стен и иных конструкций, при проведении косметической реставрации поверхностей стен и иных конструкций, работ по вскрытию ограниченных или закрытых в доступе ремонтно-отделочными работами общедомовых инженерных систем, в том числе систем холодного водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения и вентиляции воздуха, а также устранения иных последствий, причинами которых послужили нарушения Собственника, предусмотренные указанными выше пунктами настоящего Договора.

3.2.13. При проведении переустройства или перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом управляющую организацию.

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

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

4. Права сторон

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям с учетом положений пункта 3.1.8. настоящего Договора.

4.1.2. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.1.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.1.4. Подготавливать в соответствии с условиями подпункта «б» пункта 5.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней и стоимости работ и услуг в соответствии с пунктами 3.1.3 – 3.1.6 настоящего Договора.

4.1.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в помещениях общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 8), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.1.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по отдельному договору с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

4.1.7. Участвовать в приостановке или ограничении предоставления коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.8. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме в коммерческих целях, не связанных с управлением многоквартирным домом, допускается только по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2. Собственники имеют право:

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

4.2.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ. Требовать устранения выявленных дефектов в сроки, установленные нормативными правовыми актами и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД (платы за содержание жилого помещения) в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в порядке, определенном Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

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

4.2.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.31, а также предложений по п. 3.1.18, п. 3.1.40 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.8, 3.1.12, 3.1.21, 3.1.23, настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

4.2.6. Потребовать от Управляющей организации оказания содействия введению в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодной воды.

4.2.7. Требовать от Управляющей организации:

а) приема обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги;

б) взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при:

в) рассмотрения указанных обращений;

г) проведения проверки фактов, изложенных в обращениях

д) устранения выявленных нарушений

е) направления информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД (платы за содержание жилого помещения) устанавливается для всех собственников жилых и нежилых помещений в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД (платы за жилое/нежилое помещение) для Собственников жилых/нежилых помещений устанавливается:

а) в течение двух лет управления МКД Управляющей организацией с «01» ноября 2023 года (по «01» ноября 2025 год) в размере 27 (двадцать семь) рублей 68 копеек в месяц за 1 кв.м площади жилых/нежилых помещений дома;

Все расчеты по данному договору ведутся от фактически полученных денежных средств от населения. При неполной оплате собственниками дома начисленных средств пропорционально неоплате уменьшается сумма на текущий ремонт и внеплановые работы.

Все работы по текущему ремонту инженерных сетей, ремонту мест общего пользования, устранению аварий, вывозу и утилизации снега, благоустройству и другие внеплановые работы, предъявляются Совету дома, осмечиваются, подписывается акт выполненных работ и учитываются в сумме текущего ремонта и внеплановых работ;

б) по истечении двух лет (с 01 ноября 2025 года) размер платы устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, на Общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, после предварительного согласования предложений о размере платы с Советом дома. Управляющая организация информирует собственников о новом размере платы на досках объявлений во всех подъездах МКД. Срок размещения информации – за 30 дней до даты ОСС. Если общим собранием собственников помещений не установлен размер платы на третий и последующие годы, то применяется размер платы утвержденный органом местного самоуправления в порядке ч.4 ст.158 Жилищного кодекса РФ на соответствующие периоды.

Данные муниципальные ставки действуют до принятия общим собранием собственников помещений решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД (платы за содержание жилого помещения) в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, с учетом предложений Управляющей организации).

При изменении ставки (размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД - платы за содержание жилого помещения) стоимость каждой услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 7 к Договору, увеличиваются пропорционально изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД (платы за содержание жилого помещения), указанного в п. 5.2 Договора. Также пропорционально

изменяются суммы начислений на содержание общего имущества МКД и на текущий ремонт и внеплановые работы, указанные в пп. а) п. 5.2 настоящего Договора.

5.3. Цена Договора определяется:

а) общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества согласно п. 5.1 настоящего Договора;

б) стоимостью иных (дополнительных) услуг, принятых собственниками помещений на общем собрании собственников помещений в порядке, предусмотренном ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. Размер платы, указанный в пункте 5.2 настоящего Договора, не включает в себя оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяемых с использованием показаний общедомовых приборов учета. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость коммунальных ресурсов на цели содержания и ремонта общего имущества. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются уполномоченными органами, на момент заключения договора тарифы прописаны в Приложение № 3.

5.5. Ежемесячная плата Собственников за содержание и ремонт общего имущества в доме (плата за содержание жилого помещения) определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

5.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (плата за содержание жилого помещения):

а) определяется в соответствии с долей Собственника в праве общей собственности на общее имущество в доме и пропорциональна размеру общей площади всех принадлежащих Собственнику помещений;

б) вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (плата за содержание жилого помещения) вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 5.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией до начала месяца, следующего за оплачиваемым. В случае предоставления платежных документов позднее указанного срока, следующего за расчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

5.8. Расчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (платы за содержание жилого помещения) осуществляет Управляющая организация, платежные документы для внесения такой платы готовит Управляющая организация и обеспечивает их доставку Собственникам. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет Управляющей организации, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов на содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме (платы за содержание жилого помещения), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, суммы перерасчета, задолженности Собственников по оплате за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается дата создания платежного документа.

5.9. Единые платежные документы (ЕПД) на оплату жилищно-коммунальных услуг направляются собственникам путем размещения сотрудниками управляющей организации указанных квитанций по почтовым ящикам, расположенным на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома. В случае неполучения ЕПД собственник обязан получить ЕПД в ЕИРЦ.

Собственники нежилых помещений обязаны получить в офисе управляющей организации счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

5.10. В случае если наниматели жилых помещений по данному адресу не производят оплату за предоставленные им услуги, обязанность по оплате возлагается на собственника.

5.11. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации.

5.12. В учет принимаются не начисленные денежные средства, а фактически полученные от собственников (пользователей) помещений. Отчет предоставляется по фактически собранным средствам.

5.13. Собственники вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно о выявлении соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в день обращения извещения о регистрационном номере обращения и в течение двух рабочих дней извещения о сроке удовлетворения обращения либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин и правовых оснований.

5.14. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы для оплаты коммунальных ресурсов на содержание общего имущества в многоквартирном доме со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Московской области.

5.16. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственников осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5.18. Стороны договорились, что на работы по текущему ремонту и внеплановые работы один раз в кварт составляются Акты приемки оказанных услуг и выполненных работ. В случае если работы по текущему ремонту и внеплановые работы выполнены на сумму менее собранных в текущем месяце, эти денежные средства переносятся на следующие периоды. В случае если работы по текущему ремонту и внеплановые работы выполнены на сумму более средств, собранных на эти цели в текущем периоде, то берутся из неизрасходованных средств предыдущих периодов, при отсутствии неизрасходованных денежных средств на эти цели - берутся из следующих периодов.

5.19. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора (на основании решения общего собрания собственников), указывается в Приложении № 7 к Договору.

5.20. Услуги по обслуживанию домофонной линии связи оплачиваются Собственниками отдельно от платы, указанной в пункте 5.2 настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Управляющая организация при нарушении порядка расчета платы за помещение, повлекшее необоснованное увеличение размера такой платы, обязана уплатить собственникам помещений штраф в размере и в порядке, установленном частью 11 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.4. В случае причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникшего в результате невыполнения, несвоевременного, неполного, некачественного выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Управляющая организация обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если докажет, что он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине управляющей организации и (или) привлеченной ей обслуживающей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.6. Зона ответственности за эксплуатацию инженерных сетей определяется в соответствии Приложением № 8 к настоящему договору.

7. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, председателем Совета многоквартирного дома, на

основании доверенности, выданной Собственниками, и без доверенности при наделении председателя Совета дома таким полномочием в виде решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 3 Э/2021 Общего собрания собственников помещений от «10» марта 2021 г., решение по вопросу № 6; Протокол №03/2022-24 от 30.11.2022, решения по вопросам №6 и №7), Собственниками помещения и доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- а) подачи в устном, письменном или электронном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- б) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранность жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.1.2. При контроле лица, указанные в п.7.1 и п.7.1.3 настоящего Договора имеют право:

- а) присутствовать при общих и частичных осмотрах общего имущества, участвовать в мероприятиях контроля оказания и выполнения Управляющей организацией и (или) привлекаемыми ею лицами услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- б) участвовать в составлении и подписании Акта о нарушении условий Договора, Акта нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу, делать свои письменные замечания и пояснения в Актах осмотров;
- в) проводить аудио-, фото- и видеосъемку для фиксации хода и результатов контроля;
- г) направлять Управляющей организации письменно по почте, электронной почте, с использованием сайта или мобильного приложения Управляющей организации, по телефону диспетчерской службы Управляющей организации запросы на предоставление информации о перечнях, объемах, качестве, сроках оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе, планы, договоры с ресурсоснабжающими организациями, договоры о пользовании общим имуществом, сметы работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества, Акты осмотра элементов общего имущества, Акты проверок, выданные органом государственного жилищного надзора предписания и составленные протоколы, содержащие сведения о выявлении случаев нарушений качества, сроков и (или) периодичности выполнения услуг и работ в отношении общего имущества, документы, содержащие сведения о расходовании средств на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иные документы, входящие в состав технической документации на многоквартирный дом
- д) при необходимости вправе делать копии документов, указанных в пп. «г» настоящего подпункта;
- е) получать от Управляющей организации устные или письменные разъяснения, информацию, документы из состава технической документации на дом;

7.1.3. Контроль может проводиться постоянными или временными комиссиями собственников помещений в многоквартирном доме, избранные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета многоквартирного дома (далее – комиссии).

7.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

7.3. Подготовка бланков Акта нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу осуществляется Управляющей организацией или самостоятельно Собственниками помещения в многоквартирном доме. В случае признания Управляющей организацией или Собственниками своей вины это указывается в Акте нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.4. Акт о нарушении условий Договора составляется в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354, для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. При этом в установленных такими Правилами случаях Акт может быть составлен акт без присутствия представителя Управляющей организации.

7.5. Акт о нарушении условий Договора и Акт нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу должен содержать: дату и время его составления; дату, время начала, окончания и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, членов их семей и иных пользователей жилых помещений, общему имуществу в многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); по возможности размер причиненного ущерба в натуральном и денежном выражении; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственников (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.6. В случае контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и причинения ущерба имуществу Собственников или нарушения его прав Акт нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу составляется в присутствии Собственников (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственников (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников).

7.7. Акт нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.8. Акт о нарушении условий Договора составляется не менее чем в трех экземплярах. Экземпляры Акта вручаются под расписку:

а) один экземпляр Управляющей организации для хранения в составе технической документации на многоквартирный дом;

б) два экземпляра председателю или члену совета многоквартирного дома (один - для передачи в контрольно-надзорные органы и второй для хранения председателем совета дома).

7.9. Акт нанесения ущерба имуществу Собственников или общему имуществу составляются не менее чем в четырех экземплярах. Экземпляры Акта вручаются под расписку:

а) один экземпляр Управляющей организации для хранения в составе технической документации на многоквартирный дом;

б) два экземпляра председателю или члену совета многоквартирного дома (один - для передачи в контрольно-надзорные органы и второй для хранения председателем совета дома);

в) один экземпляр Собственнику помещения, имуществу которого нанесен ущерб, или который нанес ущерб общему имуществу.

7.10. Принятые решения общего собрания Собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7.11. Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору доверенных лиц: сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

8. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

8.1. После утверждения условий Договора управления МКД решением общего собрания собственников помещений в МКД настоящий Договор подписывается с одной стороны директором Управляющей организации, а с другой стороны – председателем Совета МКД, действующим на основании полномочия, которым он наделен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 3Э/2021 Общего собрания собственников помещений от «10» марта 2021 г.).

8.2. Договор составляется в трех экземплярах.

а) первый экземпляр направляется в орган государственного жилищного надзора.

б) второй экземпляр хранится в офисе Управляющей организации.

в) третий экземпляр, составленный для собственников помещений, хранится у председателя Совета МКД по его почтовому адресу.

Все экземпляры Договора включают в себя текст самого Договора и всех приложений к нему.

Текст Договора прошит, подписан и скреплен печатью Управляющей организации и подписью Председателя Совета МКД.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

8.3. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация или председатель Совета МКД направляют заявителю по электронной почте электронный образ Договора со всеми приложениями к нему.

8.4. Собственники помещения вправе ознакомиться с Договором в месте хранения экземпляров Договора, составленного для собственников помещений, в ГИС ЖКХ, а также на сайте Управляющей организации в разделе многоквартирного дома, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все приложения к Договору.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке по инициативе собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

9.1.2. В случаях, определенных ч. 8 - 8² ст. 162 ЖК РФ.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 10.3 настоящего Договора.

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

9.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате выполненных Управляющей организацией услуг и работ во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

9.4. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты и вернуть излишне уплаченные суммы путем перечисления на указанные ими счета.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством и настоящим Договором.

10. Особые условия

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

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

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

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

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

10.8. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в Многоквартирном доме. Объем обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются целями исполнения Договора и нормами законодательства РФ.

10.11. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.12. Приложения:

Приложение № 1. Выписка из Протокол № 3Э/2021 Общего собрания собственников помещений от «10» марта 2021 г. по вопросу № 6.

Приложение № 2. Состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3. Тарифы на коммунальные услуги по городскому округу Дзержинский.

Приложение №4. Перечень, периодичность и стоимость работ и услуг по управлению общим имуществом дома;

Приложение № 5. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №6. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 7. Стоимость работ и услуг за содержание и ремонт общего имущества собственников дома.

Приложение №8. Схема (акт) по разграничению ответственности Управляющей организации и Собственников по всем видам инженерной инфраструктуры.

11. Срок действия Договора

11.1. Датой заключения настоящего Договора считается дата его подписания собственниками, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников в Многоквартирном доме.

11.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Московской области в связи с заключением настоящего Договора.

11.3. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года с даты внесения изменений в реестр лицензий Московской области

11.4. В случае если ни одна из сторон в течение 30 дней до истечения срока Договора не заявила о расторжении Договора, либо об изменении условий Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация

Собственники

<p>Муниципальное бюджетное учреждение «Наш Дом – Дзержинский» (МБУ «Наш Дом Дзержинский») ИНН 5027223589 КПП502701001 ОГРН 1155027000325</p> <p>Юридический адрес (почтовый): 140090, Московская область, г. Дзержинский ул. Карьер ЗИЛ, владение 5</p> <p>Офис: 140090, Московская область, г. Дзержинский ул. Зеленая д.2А тел. 8 (495) 419-16-68</p>	<p>В лице Мартыновой Ольги Леонидовны председателя Совета многоквартирного дома, собственника квартиры в Многоквартирном доме паспорт:</p>
---	--

И.о. Директора

О.В. Ермольчев

Представитель Собственников

О.Л. Мартынова

**Выписка из Протокола № 3Э/2021 от 10.03.2021
внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу
Московская область, г. Дзержинский, ул. Бондарева, д.24**

Форма проведения: Заочное голосование с использованием системы ЕИАС ЖКХ

Дата проведения общего собрания / Период приема решений собственников: с «09» февраля 2021г. по «10» марта 2021г.

Место проведения общего собрания: Московская область, г. Дзержинский, ул. Бондарева, д.24, с использованием системы ЕИАС ЖКХ МО (<https://dom.mosreg.ru>)

Инициатор общего собрания: МКУ Администрация Города Дзержинского ОГРН 1035010950325 (дата присвоения 17.05.2000) ИНН 5027023974

Администратор собрания: МБУ "УГРЕША-ДЗЕРЖИНСКИЙ", 140091 ОБЛ МОСКОВСКАЯ Г ДЗЕРЖИНСКИЙ УЛ ЛЕНИНА ДОМ 9, 7(495)550 03 68, ugresha.koc@mail.ru

Результаты голосования по вопросам повестки

6. По вопросу: Другие вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Предложили: Наделить Председателя МКД Мартынову Ольгу Леонидовну (Протокол № 1 от 16.05.2019 года) полномочиями:

- по подписанию договора управления в редакции, утвержденной общим собранием;
- по подписанию актов приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- по подписанию актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту;
- по подписанию актов о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;
- по подписанию актов приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества;
- по выступлению в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг

Проголосовали

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
337,30	100	0,00	0	0,00	0

Решение принято

И.о. директора

О.В. Ермольчев

Представитель Собственников

О.Л. Мартынова

Состав общего имущества дома

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы, чердаки;

- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая тепловые узлы и другое инженерное оборудование)

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

- механическое, электрическое оборудование, в частности, автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов, домофонная связь.

- **Холодное водоснабжение.** В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.


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

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


- **Энергоснабжение.** В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводного шкафа, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы (стена дома) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

- **Газоснабжение.** В состав общего имущества включается внутридомовая система газоснабжения, состоящая из газопровода, проложенного от места присоединения к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.

И.о. директора


О.В. Ермольчев

Представитель Собственников


О.Л. Мартынова

**Тарифы на коммунальные услуги по городскому округу Дзержинский.
Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО
Официальный сайт <http://ktc.mosreg.ru>**

№ п/п	Наименование услуги	с 01.12.2022 г. по 31.12.2023 г.	Единица измерения
1.	Электроэнергия ОДН (газовые плиты)	6,73	Руб./кВт/час
2.	Электроэнергия ОДН (Электрические плиты)	5,05	Руб./кВт/час
3.	Водоотведение ОДН	22,81	Руб./куб. м
4.	Тепловая энергия ОДН	2 675,82	Руб./Гкал
5.	Теплоноситель ОДН	55,64	Руб./куб. м
		2 675,82	Руб./Гкал
6.	Холодное водоснабжение ОДН	55,64	Руб./куб. м

Примечание:


1. Размер тарифов приведен на дату заключения договора.
2. Тариф установлен Комитетом по ценам и тарифам Московской области Распоряжением от 20.11.2022 г. №213-Р «Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей Московской области».
3. Тариф установлен Комитетом по ценам и тарифам Московской области Распоряжением от 20.11.2022 г. № 206-Р. «О внесении изменений в некоторые распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области в сфере водоснабжения и водоотведения».
4. Тариф установлен Комитетом по ценам и тарифам Московской области Распоряжением от 20.11.2022 г. № 212-Р. «Об установлении тарифов на горячую воду».
5. Тариф установлен Комитетом по ценам и тарифам Московской области Распоряжением от 20.11.2022 г. № 212-Р. «О внесении изменений в некоторые распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области в сфере теплоснабжения».

Тарифы, указанные в настоящем приложении №3, действуют на момент проведения очной части ОСС.

И.о. директора


О.В. Ермольчев

Представитель Собственников


О.Л. Мартынова


Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом дома

1. Организация текущей эксплуатации, текущего ремонта.
2. Организация работы со специализированными организациями (предоставляющие коммунальные услуги, иные услуги, выполняющие работы), в том числе заключение договоров и осуществление контроля за их исполнением.
3. Организация работы с собственниками и нанимателями, в том числе организация удобного для "Собственника" способа оплаты услуг и работ "Управляющей организации".
4. Предоставление общих интересов собственников во взаимоотношениях с организациями государственной власти, органами местного управления.
5. Организация регистрационного учета граждан, проживающих в обслуживаемом доме через МФЦ.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Уборка придомовой территории 5 раз в неделю.
8. Уборка помещений общего пользования 2 раза в месяц (УК вывешивает график на информационных досках в холлах первых этажей).
9. Вывоз мусора – ежедневно;
10. Аварийно-диспетчерская служба – круглосуточно.
11. Обслуживание дымоходов и вентиляционного оборудования.
12. Обслуживание внутридомового газового оборудования.

Примечание:

«Управляющая организация» обеспечивает выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных Договором (раздел 3.Обязанности сторон). Для выполнения отдельных видов работ (оказания услуг) «Управляющая организация» привлекает специализированные организации.

И.о. директора


О.В. Ермольчев

Представитель Собственников

—
О.Л. Мартынова

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, в том числе:
 - регулировка трехходовых кранов;
 - смена прокладок в водопроводных кранах;
 - уплотнение сгонов;
 - устранение засоров;
 - набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
 - очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек;
 - мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
13. Удаление с крыш снега и наледей.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.
16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - утепление бойлеров;
 - замена разбитых стекол, окон и дверей помещений общего пользования;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
 - ремонт и укрепление входных дверей.
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома, к эксплуатации в весенне-летний период:
 - укрепление водосточных труб, колен, воронок;
 - снятие пружин на входных дверях в подъезды;

- ремонт просевших отмосток.

18. Санитарное содержание придомовых территорий:

18.1. Уборка в зимний период –подметание свежеснегавпавшего снега -1 раз в сутки:

- посыпка территорий противогололедными материалами -1 раз в сутки;
- подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки.

18.2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков – 1 раз в сутки;
- подметание крылец – 1 раз в сутки;
- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – при достижении высоты травяного покрова 15 см;
- уборка контейнерных площадок- 1 раз в сутки;
- стрижка кустарников, вырубка поросли– 1 раз в год.

19. Санитарное содержание лестничных клеток:

19.1. Мытье лестничных площадок и маршей:

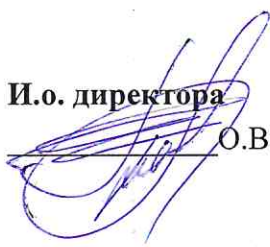
- мытье пола всех этажей, влажная уборка подоконников, почтовых ящиков, перилл – 2 раза в месяц (согласно графику уборки);

19.2. Влажная уборка стен, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, мытье окон, оконных решёток – 1 раза в год (в теплое время года);


19.3.Влажное подметание наружных площадок и ступеней у входных дверей перед входом в подъезд - 2 раза в месяц.

19.4. Мытье входных групп подъезда – 1 раз в месяц (в теплое время года).

И.о. директора


О.В. Ермольчев

Представитель Собственников


О.Л. Мартынова

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранения неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции; включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами).

15. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений, расположенных на земельном участке, относящемся к придомовой территории.

И.о. директора


О.В. Ермольчев

Представитель Собственников


О.Л. Мартынова

**Стоимость работ и услуг за содержание и ремонт
общего имущества собственников дома
(со всеми удобствами-без лифта и мусоропровода)**

№ п/п	Наименование услуги(работы)	Единица измерения	Размер тарифа (руб.)
1	Содержание придомовой территории	1 м ²	4,37
2	Санитарное содержание мест общего пользования	1 м ²	2,86
3	Работы по дератизации и дезинфекции	1 м ²	0,33
4	Содержание мусоропровода	1 м ²	-
5	Содержание лифтов	1 м ²	-
6	Услуги паспортной службы, услуги ЕИРЦ	1 м ²	1,50
7	Текущий ремонт жилищного фонда и техническое обслуживание инженерного оборудования и констр. элементов зданий	1 м ²	10,92
8	Общехозяйственные расходы	1 м ²	6,67
9	Прочие услуги (противопожарные мероприятия, обслуживание вентканалов и дымоходов)	1 м ²	1,03
	ИТОГО (Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества МКД)		27,68

* **Примечание:** Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников помещений на момент заключения договора устанавливается в размере **27,68 руб./кв.м.**, согласно решению общего собрания собственников, Протокол №01НД/2023-24 от 23.10.2023г., и действует в течение двух лет (2 года) с момента утверждения.

1. В плату за содержание жилого помещения дополнительно включаются: плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества с учетом нормативов утвержденных распоряжением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области от 22 мая 2017 года № 63-РВ «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Московской области».

2. Расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, должен производиться в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354.

3. В размере платы за содержание жилого помещения включена плата за услуги паспортного стола (оформление и ведение первичных документов регистрационного учета: прописка, выписка граждан, выдача выписок из первичных документов регистрационного учета, подготовка справок установленной формы для выдачи населению) в размере 0,40 руб./кв. м.

4. НДС в плате за содержание жилого помещения учтен в размере 20%.

Контактный телефон МБУ «Наш Дом-Держинский»

Секретарь - 8 (495) 419-16-78

Диспетчер (круглосуточно) 8(495)550-33-00, 8(495)419-16-82

И.о. директора

О.В. Ермольчев

Представитель Собственников

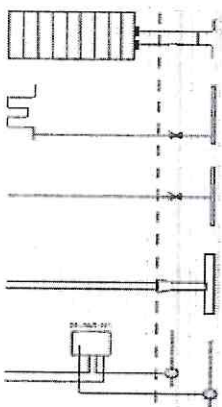
О.Л. Мартынова

АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «УГО» именуемым в дальнейшем "Управляющая организацией", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение, с учетом п.3.2.14. Договора управления.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника, с учетом п.6.4. Договора управления.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организацией, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений, с учетом п.6.4 и п.6.5. Договора управления.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организацией, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника, с учетом п.3.1.30. и п.3.2.14. Договора управления.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организацией, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организацией или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника, с учетом п.п.а) п.3.2.9. Договора управления.



ВДГО - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

Отопление до запорной арматуры радиатора отопления, а в случае отсутствия запорной арматуры, обогревающие элементы находятся в зоне ответственности компании

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. Счетчика

И.о. директора

О.В. Ермольчев

Представитель Собственников

О.Л. Мартынова