ДОГОВОР № ___
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Долгопрудный «16» 03 2022 г.

Лесина Ольга Алексеевна
(фамилия, имя, отчество)

(документ, удостоверяющий личность)

являющийся собственником помещения № 17, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, и

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Макарова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава,

совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом, находящемся по адресу: М.О., город Долгопрудный, ул.Академика Лаврентьева,д. 9 на основании протокола общего собрания собственников № 1/02-2022 от 15 марта 2022 года.

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Для нужд настоящего договора используются следующие термины:

Собственник (Пользователь) – член семьи собственника помещения, наниматель жилого помещения и член его семьи, владелец нежилого помещения, пользующийся им на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество – имущество в доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в т.ч. помещения в доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства.

Услуги по управлению – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Содержание – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых систем многоквартирного дома, заданных параметров и режимов работ его конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к общему имуществу, а также санитарному содержанию мест общего пользования и придомовой территории.

Текущий ремонт – комплекс организационно-технических мероприятий с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Капитальный ремонт – установленный Жилищным кодексом РФ перечень услуг и работ по ремонту общего имущества в доме, оказание и выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Московской области.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей 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.

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, отопление и электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод, обращение с твердыми коммунальными отходами).

Обслуживающие организации – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг.

2. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан (собственников и пользователей помещений) в многоквартирном доме.

2.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений (далее – потребителям);

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность).

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме прописан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Перечень коммунальных услуг прописан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ***Управляющая организация обязана:***

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

3.1.2. Обеспечить:

- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных стандартов и регламентов, санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов;
- поставку коммунальных ресурсов, в том числе на общедомовые нужды, круглосуточно с предоставлением потребителям (собственникам и пользователям) коммунальных услуг надлежащего качества;
- обслуживание внутренних инженерных сетей многоквартирного дома;
- оказание услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;
- оказание дополнительных работ и услуг, в том числе по заявкам собственников и пользователей.

3.1.3. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД;

3.1.5. Представлять интересы собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.6. Обеспечить собственников и пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации на информационном стенде в подъезде жилого дома и в офисе управляющей организации.

3.1.7. Размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.8. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также вести расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.9. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения собственников.

3.1.10. Организовать и вести в установленное графиком время прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом. Вести учет и осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и пользователей помещений, принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.11. Предоставлять собственникам помещений отчет об исполнении обязанностей по настоящему договору в срок, предусмотренный законодательством РФ.

3.1.12. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги. В установленные российским законодательством сроки информировать собственников и пользователей жилых/нежилых помещений об изменении тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги путем размещения информации на информационном стенде в подъезде жилого дома и в офисе управляющей организации.

3.1.13. Обеспечить выставление платежного документа (квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг и капитального ремонта в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем передачи его через почтовый ящик собственника либо нарочно, либо по электронной почте.

3.1.14. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, только для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.15. На основании заявки собственника или пользователя помещения направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу или имуществу (помещению) собственника (потребителя), а также актов, предусмотренных п.5.2 настоящего Договора.

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. ***Управляющая организация вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от собственников и пользователей помещений внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственников, на выполнение работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.4. Ежегодно индексировать размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный решением общего собрания собственников помещений, пропорционально уровню инфляции и индексации потребительских цен на территории РФ. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается методом индексирования цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». Ежегодное оформление решением общего собрания собственников помещений по вопросу изменения данных цен (тарифов) не осуществляется.

3.2.5. Ежегодно индексировать размер платы на дополнительные услуги (домофон, служба консьержей, и т.д.), утвержденный решением общего собрания собственников помещений, пропорционально уровню инфляции и индексации потребительских цен на территории РФ. Размер платы за дополнительные услуги в многоквартирном доме устанавливается методом индексирования цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». Ежегодное оформление решением общего собрания собственников помещений по вопросу изменения данных цен (тарифов) не осуществляется.

3.2.6. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором; взыскивать в судебном порядке задолженность собственников (пользователей) помещений по оплате жилищно-коммунальных и дополнительных услуг.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Требовать допуск в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное с ним (или пользователем) время (для ликвидации аварии – в любое время) представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния находящихся в помещении общедомовых сетей и их ремонта, а также для снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.2.9. Требовать от собственника и пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.10. В случае непредставления собственником или иными пользователями более чем за два месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с требованиями российского законодательства, как для собственников, не имеющих приборов учета.

3.2.11. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (непредвиденные договором), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. При этом управляющая организация уменьшает объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно стоимости оказанных непредвиденных договором работ и услуг. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

3.2.12. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.13. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме без права голоса.

3.2.14. Инициировать общие собрания собственников помещений в доме по использованию общего имущества собственников в доме третьими лицами.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3.3. ***Собственник (пользователь) обязан:***

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение), а также оплачивать дополнительные услуги (домофон, служба консьержей и т.д.) в соответствии с решением общего собрания.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами помещения общего пользования;
- не допускать сбрасывания в канализационную систему мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не допускать сбрасывания в мусоропровод строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не производить перенос инженерных сетей;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

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

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня звука до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;

- другие требования законодательства РФ.

3.3.3. Своевременно предоставлять управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в жилом помещении совместно с собственником; о количестве граждан, постоянно работающих в нежилых помещениях;

- о смене собственника жилого помещения и предоставлять в управляющую компанию необходимые документы;

- о проводимых в помещениях ремонтных работах, а также о специалистах и организациях, проводящих такие работы.

3.3.4. По требованию управляющей организации представить в управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки.

3.3.5. Обеспечить не менее 2-х раз в год доступ в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное время работникам управляющей организации, а также иным специалистам, имеющим право на проведение работ на общедомовых системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, для контроля технического состояния общедомового имущества и проведения необходимых ремонтных работ, проверки исправности индивидуальных приборов учета и контроля их показаний, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.4.6. Получать в управляющей организации согласование и технические условия на перенос инженерных сетей и коммуникаций, переоборудование и перепланировку помещений. Осуществлять такие работы только в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требований законодательства РФ.

3.3.7. Не осуществлять без согласования с управляющей организацией действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.8. Представлять управляющей организации показания установленных в помещениях собственника индивидуальных приборов учета не позднее 23-го числа текущего месяца. Своевременно осуществлять поверку приборов учета (к расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета, если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации).

3.3.9. Ознакомить пользователей, занимающих помещения собственника, с условиями настоящего договора.

3.3.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

3.3.11. За свой счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.12. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, индивидуальных (квартирных) приборов учета немедленно сообщать о них в управляющую организацию (аварийно-диспетчерскую службу), при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.13. Сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адрес электронной почты, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещению при временном отсутствии собственника или пользователя.

3.3.14. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.3.15. Предоставить управляющей организации в безвозмездное пользование нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.16. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. ***Собственник (пользователь) имеет право:***

3.4.1. Требовать от управляющей организации перерасчета платы за жилое/нежилое помещение в случаях и порядке, предусмотренных Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.2. Получать от управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

3.4.3. Получать в управляющей организации установленного образца справки и выписки.

3.5. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена договора включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения (в т.ч. плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), а также плату за коммунальные и дополнительные услуги .

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае отсутствия такого решения, размер платы рассчитывается по тарифу, установленному органом местного самоуправления городского округа Долгопрудный Московской области на очередной год для обслуживания многоэтажных капитальных жилых домов с соответствующими характеристиками. Изменение тарифов в период действия договора служит основанием для изменения цены договора, не требуют его переоформления и доводятся до сведения собственника и пользователя через платежный документ и/или путем размещения объявлений на информационных стендах.

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (тариф) за 1 квадратный метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен на период действия Договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников помещений, с ежегодным индексированием.

4.4. По истечении одного календарного года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников помещений цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме цены (тарифы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками помещений изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам и в порядке, установленным уполномоченными государственными органами. Изменения тарифов в период действия договора служат основанием для изменения цены договора, не требуют его переоформления и доводятся до сведения собственника и пользователя через платежный документ и/или путем размещения объявлений на информационных стендах.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.6. Оплата дополнительных услуг (охрана, услуги консьержа и др.) производится на основании решений общего собрания собственников. Размер платы за дополнительные услуги устанавливается в соответствии с решениями, принятыми общим собранием собственников.

4.7. Оплата собственником (пользователем) оказанных по договору услуг осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, выставляемых управляющей организацией.

В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за предоставленные услуги собственник (пользователь) обязан по требованию управляющей организации уплатить пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.8. Денежные средства от собственника (пользователя) поступают на расчетный счет управляющей организации.

4.9. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер взноса на капитальный ремонт, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника (пользователя) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг (дополнительных работ и услуг) собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и отопление, а также за дополнительные услуги по заключенным управляющей организацией договорам.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от управляющей организации информации о перечне, объеме и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в установленные российским законодательством сроки;
- проверки объемов и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения управляющей организацией работ и услуг по Договору.

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий собственника (пользователя) и/или проживающих в жилом помещении граждан.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей организации, собственника (пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (пользователя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

5.5. Акт составляется в присутствии собственника (пользователя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (пользователя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (пользователю), а второй - управляющей организации.

5.6. Управляющая организация не позднее срока, установленного законодательством РФ, предоставляет собственникам ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора. Отчет включает информацию о размере начисленных платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, размере оплаты собственниками предоставленных услуг, размере задолженности населения по оплате услуг, а также информацию о выполненных работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества. Отчет предоставляется собственникам в письменном виде путем размещения отчета на информационных стендах в подъезде дома, на официальном сайте управляющей организации и в офисе управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности:

- за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников;
- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги;
- за техническое состояние общего имущества, существовавшее до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.4. При нарушении собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных договором, собственник несет ответственность перед управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. При выявлении управляющей организацией факта проживания в помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке (в случае, если помещение нежилое – несоответствие заявленному числу работников), и невнесения за них платы по договору, управляющая организация вправе взыскать с него понесенные убытки.

6.6. В случае если собственник своевременно не уведомил управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются в судебном порядке в соответствии с правилами договорной подсудности, закрепленными в п. 7.2. Договора.

7.2. Местом исполнения Договора является: Московская область, г. Долгопрудный, _____.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником или иным пользователем в срок до истечения месяца от даты произошедшего события. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, управляющая организация не рассматривает.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на 5 лет с 15.03.2022 г.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, в т.ч. вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть письменно предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей надлежащим образом заверенной копии протокола решения общего собрания при условии полного погашения собственниками задолженности перед управляющей организацией.

8.2.2. В одностороннем порядке по инициативе управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые управляющая организация не отвечает.

8.2.3. По соглашению сторон.

8.2.4. В связи с отсутствием Лицензии на Управление многоквартирными домами, в соответствии с действующим законодательством.

8.2.4. В судебном порядке.

8.2.5. В случае смерти Собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов или в случае ликвидации собственника - юридического лица.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между управляющей организацией и собственником. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.4. Обязательства по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (война и военные действия, восстания, мобилизация, забастовки, эпидемии, пожар, взрывы, наводнение, землетрясение и другие природные катастрофы, произошедшие в месте исполнения Договора, а также акты органов государственной и/или муниципальной власти и управления, непосредственно влияющие на исполнение обязанностей Сторонами и связанные с предметом Договора). При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников в объемах, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренного настоящим Договором, производится пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.6. В случае расторжения договора, управляющая организация в срок, установленный законодательством РФ, обязана передать техническую и иную связанную с ней документацию вновь избранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников или собственнику на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.7 Изменение условий и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Договор составлен на 10-ти страницах и содержит 5 приложений.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1: Сведения о помещении собственника в многоквартирном доме.
- Приложение № 2: Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 3: Основные характеристики многоквартирного дома, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние.
- Приложение № 4: Перечень работ и услуг.
- Приложение №5: Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам.
- Приложение № 6: Схема разграничения ответственности

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Фамилия: Лесина
Имя: Ольга
Отчество: Алексеевна

Паспорт серии _____ № _____
выдан _____
_____ «__»_____ 20__ г.

Адрес регистрации: _____
_____

Место проживания: _____
_____

_____
(подпись)

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью
«Городская управляющая компания»

141707, Московская область, г. Долгопрудный,
Лихачевский проспект, д. 68, корп. 4, пом. 3
ИНН 5008059679
КПП 500801001
р/с 40702810040000035029 в ПАО «Сбербанк России» г.Москва
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор
_____ А.В.Макаров
м.п.

Приложение № 1
к Договору № ___
от "___" _____ 2022 г.

Сведения о помещении собственника в многоквартирном доме

N п/п	ФИО собственника	N квартиры	Этаж	Общая площадь помещения (кв. м)	Доля в праве собственности	Сведения о правоустанавливающем документе

Контактные телефоны: _____
Адрес электронной почты: _____

Собственник

Фамилия: Лесина
Имя: Ольга
Отчество: Алексеевна

_____
(подпись)

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

_____ А.В.Макаров
м.п.

Приложение № 2
к Договору № ___
от "___" _____ 2022 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома № 9 по адресу:
Московская область, г. Долгопрудный, ул.Академика Лаврентьева**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльца.
3. Тамбуры.
4. Подъезды.
5. Лестницы.
6. Двери, окна, оконные оградительные решетки, замки, ручки, доводчики, пружины дверные, почтовые ящики.
7. Входные группы.
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты и лифтовое оборудование.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Система вентиляции.
12. Коридоры.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), общедомовые приборы учета, насосные станции.
14. Конвекторы отопления, радиаторы отопления, регистры отопления, экраны отопления, расположенные вне жилых и нежилых помещений и предназначенные для обогрева общего имущества собственников.
15. Мусоропровод с клапанами загрузки, система дератизации, помещения для сбора мусора, мусорные контейнера для сбора мусора.
16. Площадка для мусорных контейнеров.
17. Крыши.
18. Электрощитовые с электрическими инженерными сетями и оборудованием, приборы учета электропотребления, светильники.
19. Питающие кабельные линии, кабельные линии в границах балансовой принадлежности.
20. Системы заземления и молниеотвода.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме, за пределами дома или внутри помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения.
22. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
23. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Собственник

Фамилия: Лесина
Имя: Ольга
Отчество: Алексеевна

_____
(подпись)

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

_____ А.В.Макаров
м.п.

Приложение № 3
к Договору № ___
от "___" _____ 2022 г.

**Основные характеристики многоквартирного дома,
состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние**

I. Основные характеристики многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, г. Долгопрудный, ул.Академика Лаврентьева,д.9
2. Серия, тип постройки – индивидуальная, жилая
3. Год постройки - 1973
4. Степень износа по данным государственного технического учета – 20%
5. Степень фактического износа – 20 %
6. Год последнего капитального ремонта –
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
8. Количество этажей - 9
9. Наличие подвала - имеется
10. Наличие чердака – имеется
11. Наличие мансарды – отсутствует
12. Наличие мезонина – отсутствует
13. Количество квартир –53
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 1
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет
17. Строительный объем – 9369,5 куб. м
18. Площадь:

а) многоквартирного дома с жилыми и нежилыми помещениями (общими коридорами, местами общего пользования, лестничными клетками и помещениями, используемыми для обслуживания дома) – 2369,5 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир с учётом лоджий, балконов) – 2274,2 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 95,3 кв.м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, общих коридоров, мест общего пользования, лестничных клеток и помещений, используемых для обслуживания дома входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 0

19. Количество лестниц - 1
20. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 284 кв. м
21. Площадь общих коридоров, мест общего пользования и лестничных клеток – 284 кв. м
22. Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома (включая чердаки, технические подвалы, мусоросборники и т.п.) – 545 кв. м
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) – 50:42:0010310:4752

2. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Ленточный	удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	монолитные железобетонные, ячеистобетонные блоки	удовлетворительное
3.	Перегородки	Железобетонные	удовлетворительное
4.	Перекрытие	монолитное железобетонное	удовлетворительное
5.	Крыша	водоизоляционный ковер по железобетонному основанию, тротуарная плитка	удовлетворительное
6.	Полы	бетонное основание,	удовлетворительное

		отделка – керамическая плитка	
7.	Проемы: - окна - двери	 пластиковые стеклопакеты входные двери металлические	 удовлетворительное
8.	Фасад	Иной	удовлетворительное
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - вентиляция - диспетчеризация (лифты) - пожарная сигнализация - лифты: пассажирские - мусоропровод	 вытяжная вентиляция дистанционная автоматическая 4 лифта	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: - система холодного водоснабжения - система водоотведения - система отопления - система горячего водоснабжения - система электроснабжения	 централизованная централизованная централизованная централизованная централизованная	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11.	Крыльцо	железобетонное	удовлетворительное

Собственник

Фамилия: Лесина
Имя: Ольга
Отчество: Алексеевна

(подпись)

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

А.В.Макаров

Приложение № 4
к Договору № ___
от "___" _____ 2022 г.

Перечень работ и услуг

1. Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом:

1.1. Хранение и актуализация технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

1.2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

1.3. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. заключение и сопровождение договоров энергоснабжения (поставки электрической энергии), теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

1.4. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из заключенных договоров.

1.5. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:
- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, на капитальный ремонт, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- сбор платежей и осуществление расчетов со сторонними подрядными организациями и ресурсоснабжающими организациями за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

1.6. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

1.7. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, выдача установленных справок и выписок.

1.8. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома и осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

1.9. Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам пользования этим имуществом.

1.10. Предоставление отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом в сроки и в объеме, которые установлены настоящим договором.

1.11. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг

1	Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов и внутридомовых инженерных сетей (работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
2	Техническое обслуживание и текущий ремонт вентиляционных каналов (работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции)
3	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов (работы по содержанию и ремонту лифтов)
4	Техническое обслуживание и текущий ремонт мусоропроводов (работы по содержанию мусоропроводов)
5	Уборка мест общего пользования (работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
6	Уборка территории (работы по содержанию придомовой территории)

2.1. Периодичность оказания услуг и выполнения работ

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
1.1	***Работы, выполняемые в отношении фундамента***: а) проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам (устранение выявленных нарушений); б) проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундамента; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. При выявлении нарушений - составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.2	***Работы, выполняемые в подвале***: - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в месяц
1.3	***Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен***: - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.4	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий***: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.5	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов***: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона;	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра

	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
1.6	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши***: - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаке, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.7	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц***: - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.8	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада***: - выявление нарушений отделки фасада и его отдельных элементов; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на переходных балконах и козырьках; - контроль состояния и восстановление отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.9	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок***: - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.10	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки***: - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.11	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме***, - проверка состояния основания и поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.12	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме***: - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при	1 раз в месяц

	необходимости), проведение восстановительных работ.	
1.13	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования***: - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.); - замеры сопротивления изоляции проводов и заземляющих устройств; - восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации; - поверка электросчетчиков в ВРУ; - снятие показаний электросчетчиков в ВРУ; - измерение нагрузок; - электрические испытания диэлектрических ковриков и перчаток	ежедневно 1 раз в 3 года немедленно ежедневно по регламенту ТО по регламенту ТО согласно МПИ 1 раз в месяц по необходимости по требования ПУЭ
1.14	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)***: - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ; - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону
1.15	***Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения***: - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра ежедневно ежедневно при необходимости ежедневно ежедневно
1.16	***Обеспечение устранения аварий*** в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в многоквартирном доме, ***выполнения заявок населения***	на системе холодного водоснабжения – 4 ч.; на системе горячего водоснабжения – 4 ч.; на системе отопления – 4 ч.; на системе электроснабжения – 4 ч.
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и водоподкачки		
2.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ.	По регламенту завода-изготовителя
2.2	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	ежедневно
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции		
3.1	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
3.2	Проверка утепления чердака, плотности закрытия входов на него.	
3.3	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, устранение засоров в кана-	

	лах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов		
4.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	ежедневно
4.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	по регламентам ТО
4.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;	
4.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.	
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов		
5.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц
5.2	Чистка, промывка и дезинфекция стволов мусоропроводов.	1 раз в год; устранение засоров - незамедлительно
6. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
6.1	Влажная уборка полов 1-й этажа: тамбур, холл подъезда, лифтовой холл и кабины лифтов.	1 раз в рабочий день
6.2	Сухая и влажная уборка полов 3-25 этажей: коридоры, лифтовые площадки, лестничные площадки и марши.	1 раз в неделю
6.3	Сухая/влажная уборка полов в помещениях общего пользования.	1 раз в месяц
6.4	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон.	2 раза в год
6.5	Очистка систем защиты от грязи (ячеистых покрытий, приямков).	1 раз в рабочий день
6.6	Проведение дератизации и дезинсекции помещений (при необходимости).	1 раз в квартал
7. Работы по содержанию придомовой территории		
7.1	***в холодный период года***:	
	- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в рабочий день по мере необходимости
	- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	
	- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	
	- очистка придомовой территории от наледи и льда;	
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерной площадки;	
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
7.2	***в теплый период года***:	
	- подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в рабочий день
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъезда, и уборка контейнерной площадки;	1 раз в рабочий день
	- уборка и выкашивание газонов;	2 раза в сезон
	- прочистка ливневой канализации;	при необходимости
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в рабочий день
8. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов		
8.1	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	ежедневно в рабочие дни (передача – по мере накопления)

Изменение перечня или периодичности оказываемых услуг и выполняемых работ осуществляется на основании решения общего собрания собственников жилых/нежилых помещений в доме.

Собственник

Фамилия: Лесина
Имя: Ольга
Отчество: Алексеевна

_____
(подпись)

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

_____ А.В.Макаров
м.п.

Приложение № 5
к Договору № ___
от "___" _____ 2022 г.

Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие помещения гражданам в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений, предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед управляющей организацией, в следующем порядке:

1.1. В течение 3 дней с даты заключения настоящего Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление об управляющей организации, о видах предоставляемых им управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от управляющей организации, об условиях исполнения настоящего Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

1.2. При заключении договоров найма (аренды) в период действия настоящего Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.1.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

1.3. Предоставить управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты начала управления управляющей организацией многоквартирным домом по настоящему Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной управляющей организации.

1.5. Информировать управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

1.6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 2 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

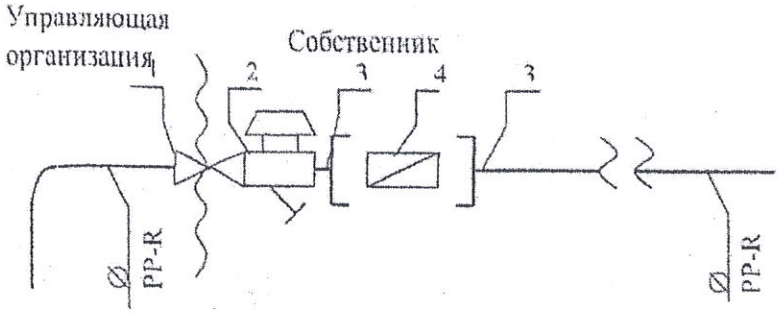
Собственник	**Управляющая организация**
Фамилия: Иванова	Генеральный директор
Имя: Ольга	ООО «Городская управляющая компания»
Отчество: Алексеевна	
_____ (подпись)	_____ А.В.Макаров

Приложение № 6
к Договору № ___
от "___" _____ 2022 г.

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения

Схема

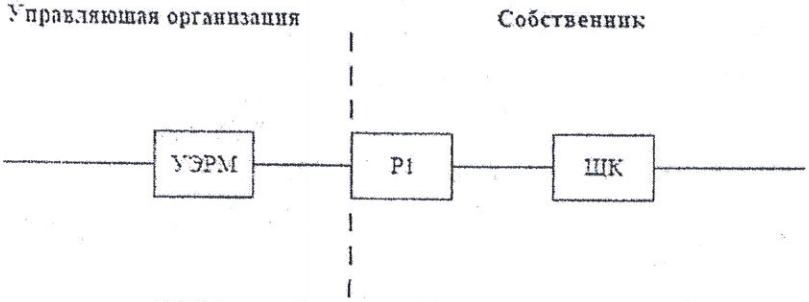


1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



УЭРМ - устройство этажное распределительное

Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный

ЩК - щиток квартирный

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

Собственник

Фамилия: Иванова
Имя: Ольга
Отчество: Алексеевна

(*подпись*)

Управляющая организация

Генеральный директор
ООО «Городская управляющая компания»

_____ А.В.Макаров