

Договор № _____
управления многоквартирным домом
по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон Богородский, д. 7

г. Щёлково

«__» _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДЖС - 2030» (ИНН 5029272260), в лице генерального директора **Штыкова Дмитрия Игоревича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон Богородский, д. 7, именуемые в дальнейшем «Собственники помещений или Собственники», в лице председателя Совета многоквартирного дома **Каневского Дмитрия Сергеевича**, уполномоченного решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №__ от «__» _____ 2024г.), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Термины и толкования:

1.1. **Многоквартирный дом** – объект жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон Богородский, д. 7 (далее – Многоквартирный дом).

1.2. **Собственники** – лица, являющиеся собственниками жилых и нежилых помещений, находящимися в Многоквартирном доме. Собственники Помещений несут бремя содержания помещения и Общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются Общим имуществом в Многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.3. **Управляющая организация** – организация, уполномоченная решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом №__ от _____ г. на управление Многоквартирным домом, в том числе по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту его общего имущества и предоставлению собственникам и пользователям помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг.

1.4. **Помещение** – жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме, выделенное в натуре, не относящееся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, предназначенное для самостоятельного использования и зарегистрированное в установленном порядке за Собственником.

1.5. **Пользователи** – физические и юридические лица, которые в силу закона или заключенных договоров с Собственниками Помещений проживают либо пользуются Помещениями в Многоквартирном доме.

1.6. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Собственники передают Управляющей организации права и обязанности по управлению Многоквартирным домом, в т.ч. по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, указанного в Приложении №1 к Договору, предоставлению коммунальных услуг, а Управляющая организация принимает на себя данные права и обязанности.

Собственники передают права и обязанности по управлению Многоквартирным домом с внутридомовым инженерным оборудованием, внутридомовыми сетями и придомовой территорией с элементами благоустройства, а Управляющая организация принимает на себя данные права и обязанности на условиях, определенных настоящим договором.

2.2. Передача Многоквартирного дома в управление не влечет перехода права собственности на общее имущество к Управляющей организации.

2.3. Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и функционирование находящихся в нем юридических лиц, надлежащее содержание Общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в Многоквартирном доме.

2.4. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № ____ от _____ г.

2.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными документами, определяющими Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, Правила пользования жилыми помещениями, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области и органов местного самоуправления.

2.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах и за счет Собственников, с обязательным обеспечением Управляющей организацией культуры общения и высокого качества услуг при исполнении Договора.

2.7. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном доме, перечень которого указан в Приложении №1 к настоящему договору в соответствии с условиями Договора, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.3 Договора.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций предоставлять и оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении №2 к договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

Предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся их Помещениями в Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО),

до заключения договоров предоставления коммунальных услуг между Собственниками помещений в Многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с ТКО) по основаниям, установленным ч. 1 ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.3. Предоставлять или обеспечивать предоставление (путем заключения соответствующих договоров) иных услуг, направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (видеонаблюдения, работы службы консьержей, охрана и другие услуги). Дополнительные услуги оплачиваются Собственниками на основании платежных документов выставляемых управляющей организацией в порядке, определенном решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме лиц заявки по телефону 8-495-108-29-39, адресу электронной почты: info@dgs-2030.ru, через официальный сайт в сети Internet: www.dgs-2030.ru, мобильному приложению (при наличии). При изменении контактных данных, в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней, оповестить Собственников способом, предусмотренным Договором.

3.1.5. Устранять аварии и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, возникших в местах общего пользования собственников помещений в Многоквартирном доме и (или) в зоне ответственности Управляющей организации не более 2 (двух) часов с момента поступления соответствующей заявки.

3.1.6. На основании заявки Собственника, направлять своего представителя для составления акта

нанесения ущерба Общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению Собственника в срок, установленный законодательством Российской Федерации.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке. По требованию Собственника предоставить ему право ознакомиться с технической документацией на Многоквартирный дом в согласованном между Собственником помещения и Управляющей организацией порядке.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и Пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственника и Пользователя о плановых перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующей информации от ресурсоснабжающих организаций о причинах и предполагаемой продолжительности, о непредвиденных перерывах в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, их продолжительности в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на официальном сайте в сети Интернет, информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке и сроки, определенные законодательством.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, предусмотренных Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением об этом, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) исправлять имеющиеся недостатки в максимально короткий срок с момента их обнаружения, который не должен превышать сроки исполнения данного вида работ, установленные действующим законодательством, если выполнение данного вида работ не требует привлечения специализированных сторонних организаций.

3.1.12. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на их устранение, а также на основании проводимых плановых и внеплановых осмотров.

3.1.13. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведение (прием (сброс) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственников и Пользователей в объемах и с качеством, определенных законодательством, с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.14. В интересах Собственников и Пользователей, в порядке, предусмотренном решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в Многоквартирном доме, заключать с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдера, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в Многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления Собственникам и Пользователям помещений Дома соответствующих услуг.

3.1.15. По запросу Собственника предоставить информацию о заключении договоров на выполнение работ и оказание услуг, указанных в п.п. 3.1.2, 3.1.3, 3.1.13, 3.1.14 настоящего Договора. По отдельному запросу Собственника предоставить на ознакомление копии запрашиваемых Договоров.

3.1.16. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, с правом заключения для таких целей агентского договора с платежным агентом в порядке, определенном законодательством РФ.

3.1.17. Направлять Собственнику платежные документы не позднее 1-го числа следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника или Пользователя, выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание жилого помещения и коммунальные услуги пропорционально доле занимаемого Помещения с последующей корректировкой размера платы при необходимости.

3.1.18. Принимать от Собственника или по распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе и Пользователей плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.19. Информировать в письменной форме (в т.ч. и на информационных стендах в подъездах дома)

Собственника об изменении размера платы за Помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.20. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, настоящим договором, а также с учетом начисления установленных законодательством неустоек (штрафов, пени).

3.1.21. Обеспечить Собственника и Пользователя информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.22. По требованию Собственника или Пользователя, без взимания платы, выдавать в день обращения справки, выписки из финансового лицевого счета и иные документы, содержащие информацию внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.23. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.24. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника - Приложение №6 к Договору), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.1.25. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри Помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, уполномоченными собственником, время доступа в Помещение.

3.1.26. Осуществлять подготовку предложений о размере платы за содержание жилого помещения, о проведении плановых работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта в Многоквартирном доме либо отдельных его сетей и конструктивных элементов на предстоящий год и доводить их до сведения Совета многоквартирного дома и Собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

3.1.27. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего за истекшим годом, путем размещения на информационных стендах в подъездах дома и в ГИС ЖКХ.

3.1.28. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам и Пользователям, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.29. 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 в порядке, определенном законодательством РФ.

3.1.30. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации и на официальном сайте в сети Интернет информацию о месте и графике приема населения по вопросам управления Многоквартирным домом.

3.1.31. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по Договору перед третьими лицами в арбитражных судах, судах общей юрисдикции и у мировых судей по вопросам, непосредственно относящимся к выполнению Управляющей организацией своей обязанности по управлению Многоквартирным домом.

3.1.32. Не допускать использования Общего имущества либо его части, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование Общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица, обеспечить реализацию решения общего собрания Собственников по передаче в пользование иным лицам Общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов Общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование Общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направлять на предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту

Общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания Собственников, предусмотренных настоящим Договором, а также на компенсацию затрат Управляющей организации по выполненным дополнительным безотлагательным работам, не включённых в план текущего ремонта многоквартирного дома (непредвиденным работам) и по работам, выполненным в объеме, превышающем запланированные, либо на иные цели по обязательному согласованию с Советом многоквартирного дома.

3.1.33. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.34. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирным домом в порядке, определенном законодательством РФ.

3.1.35. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственниками и Пользователями Помещениями в счет обязательств по Договору, составить Акт сверки произведенных Собственниками начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией или товариществом собственников жилья.

3.1.36. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками, одному из Собственников, указанному в Решении общего собрания Собственников.

3.1.37. Ежемесячно направлять акты снятия показаний ОДПУ на адрес электронной почты Совета многоквартирного дома **bogorodskiy.d7@yandex.ru**.

В случае предварительного запроса со стороны председателя Совета многоквартирного дома, направленного в адрес Управляющей организации либо ее ответственным представителям по средствам телекоммуникационной связи – в мессенджерах WhatsApp/Telegram либо на официальный адрес электронной почты Управляющей организации, приглашать членов Совета многоквартирного дома на совместное списание показаний ОДПУ, предварительно, но не позднее 1 (одного) рабочего дня до снятия показания ОДПУ, согласовав время с председателем Совета многоквартирного дома любым удобным способом.

3.1.38. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме.

3.1.39. Определять, в т.ч. с учетом предложений Совета многоквартирного дома, перечень, сроки и стоимость выполнения работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оформленного в виде Плана текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома. Согласовывать план текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома с Советом многоквартирного дома.

3.1.40. Подтверждать выполнение работ и (или) оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома путем направления по средствам телекоммуникационной связи - в мессенджерах WhatsApp/Telegram Совету дома фото или видео отчетов и составления акта выполненных работ (оказанных услуг) с обязательным привлечением для приемки выполненных работ (оказанных услуг) и подписания акта председателем Совета многоквартирного дома или иными уполномоченными общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме лицами. При отсутствии решения общего собрания об определении таких лиц, председатель Совета многоквартирного дома либо один из членов Совета дома, а при их отсутствии – любой из собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Уполномоченное лицо), вправе участвовать в подписании такого акта.

Порядок подписания акта о выполнении работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества:

- управляющая организация информирует Уполномоченное лицо о проведении регламентных, плановых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома за 24 часа до дня их проведения, а также с обязательным информированием посредством телекоммуникационной связи в мессенджерах WhatsApp/Telegram в группе Совета дома и на электронную почту Председателя Совета дома или другого уполномоченного лица.

- срок подписания актов выполненных работ со стороны Уполномоченного собственника устанавливается в 5 рабочих дней с момента предъявления Управляющей организацией такого акта Уполномоченному лицу.

- акт выполненных работ (оказанных услуг) оформляется в двух экземплярах, один из которых остается у Уполномоченного лица.

- в случае мотивированного отказа от приемки работ (услуг) делается соответствующая отметка в акте выполненных работ (оказанных услуг). Выявленные мотивированные недостатки выполненных работ (оказанных услуг) устраняются без дополнительной оплаты. Сроки устранения недостатков, проведения доработок согласовываются Управляющей организацией и председателем совета Многоквартирного дома или иным Уполномоченным лицом.

- в случае немотивированного отказа или уклонения Уполномоченного лица от подписания акта выполненных работ (оказанных услуг), он считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ, а работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

3.1.41. Производить ежемесячный отчет о выполненных работах, путем предоставления Акта выполненных работ на адрес электронной почты Совета дома **bogorodskiy.d7@yandex.ru**. Форма Акта выполненных работ должна соответствовать форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.42. На основании мотивированных обращений Собственников и Пользователей, принимать меры воздействия к работникам Управляющей организации, допустившим грубое обращение с жителями Многоквартирного при оказании услуг и выполнении работ.

3.1.43. В пределах прав и обязанностей, определенных условиями Договора и нормами законодательства РФ, обеспечить выполнение решений общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.44. На основании официального запроса, предоставлять Совету многоквартирного дома справку об остатке средств, полученных от использования общего имущества третьими лицами, но не чаще, чем 1 раз в квартал.

3.1.45. На основании письменного запроса, предоставлять на обозрение Совету дома договоры, заключенные с подрядными организациями.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям на основании заключенных гражданско-правовых договоров. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме формируется Управляющей организацией исходя из фактических затрат и индивидуальных технических особенностей Многоквартирного дома.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета по фактическому потреблению.

3.2.4. При несвоевременной и (или) неполной оплате жилищно-коммунальных услуг, в установленном законодательными и нормативными актами порядке, взыскивать с Собственника сумму неплательщиков, а также пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.2.5. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных услуг ГВС, электроэнергии и водоотведения в случае неполной оплаты последним одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.6. Размещать на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории перечень помещений, собственники которых несвоевременно и (или) не полностью внесли плату за помещение и коммунальные услуги, без указания персональных данных таких Собственников.

3.2.7. 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 согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Заключать с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые и нежилые помещения Собственников, коммунальные и прочие услуги Собственникам помещений в Многоквартирном доме.

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или Пользователем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.10. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых

установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.11. С целью учета потребления коммунальных ресурсов Собственниками помещений, необорудованных индивидуальными приборами учета, принимать необходимые меры по выявлению случаев проживания незарегистрированных лиц либо по установлению лиц зарегистрированных, но не проживающих в таких помещениях.

3.2.12. Размещать в нежилых помещениях Многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу инвентарь, технические средства, необходимые для исполнения обязанностей по настоящему Договору.

3.2.13. Самостоятельно определять, с учетом интересов Собственников, порядок и способ выполнения работ и (или) оказанию услуг по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения общего имущества в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа.

3.2.14. Выдавать Собственнику требования об устранении нарушений правил содержания внутриквартирного (личного) имущества, общего имущества в Многоквартирном доме, с указанием сроков их выполнения.

3.2.15. В случае непредвиденных расходов, которые не включены в план текущего ремонта или превышают запланированные объемы, Управляющая организация вправе, по согласованию с Советом дома, использовать денежные средства, полученные за пользование общим имуществом третьими лицами.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.2. При неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме любым удобным способом сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при отсутствии Собственника в городе более 24 (двадцати четырех) часов подряд.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией;

- б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на Многоквартирный дом);

- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень Общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, помещения общего пользования и придомовую территорию;

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

- ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, Общего имущества в Многоквартирном доме;

- з) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника соблюдать требования законодательства Российской Федерации и правовых Актов Московской области в части обеспечения тишины и покоя граждан на территории Московской области;

- и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих Общее имущество в Многоквартирном доме;

- к) не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме;

- л) незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в Помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей организации или в круглосуточной диспетчерской службе Управляющей организации;

м) в целях соблюдения правил пожарной безопасности обеспечить свободный доступ к помещениям общего пользования. В случае установки (замены) на входную дверь межквартирного коридора замка, передать в Управляющую организацию 1 (один) экземпляр (копию) ключа с обязательным оформлением со стороны Управляющей организации передаточного акта, составленного в свободной форме, в 2-х (двух) экземплярах.

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке Помещения оплачивать вывоз крупногабаритных отходов (строительного мусора).

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (технический паспорт);

- о заключенных договорах найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Пользователями Управляющей организации за содержание Помещения, а также за коммунальные услуги, Ф.И.О. Пользователя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене Пользователя;

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых и нежилых Помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в жилом и нежилом Помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.6. Обеспечить доступ представителя 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, проверки пломб и снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.8. Осуществлять контроль за своевременной поверкой и заменой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.9. При возникновении чрезвычайных ситуаций обеспечить в любое время суток доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителей органов, уполномоченных решать задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, последствий стихийных бедствий.

3.3.10. Оплачивать дополнительные услуги, принятые на общем собрании Собственников, на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией и принятого общим собранием Собственников решения в размере, определенном таким решением, а при его отсутствии, по согласованию с Советом многоквартирного дома, исходя из фактических затрат Управляющей организации, подтвержденные финансовыми документами.

3.3.11. Обеспечить присутствие Собственника или Пользователя в помещении в период проведения гидравлических испытаний, запуска системы отопления в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;

- подписывать акты выполненных работ на Общем имуществе собственников помещений дома и акты снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов;

- запросить в Управляющей организации копии актов выполненных работ по содержанию Общего имущества собственников помещений дома и акты снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов путем направления в адрес Управляющей организации соответствующего заявления.

3.4.2. Привлекать за счет собственных средств для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

3.4.6. В порядке, установленном законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации и условиями настоящего Договора, требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору Пользователю Помещения. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник Помещения.

4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Размер платы, в т.ч. и за услуги по содержанию и ремонту Общедомового имущества в многоквартирном доме, которую обязан оплатить Собственник Управляющей организации в период действия Договора, устанавливается в равном размере за квадратный метр площади помещения Собственника, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной помещению, которым владеет Собственник, в размере, утвержденном решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, а при отсутствии такого решения, в размере, установленным органом местного самоуправления в отношении домов аналогичной степени благоустроенности (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Размер платы за дополнительные услуги (консьержи, охрана и т.п.) устанавливается решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, а при отсутствии такого решения и предусмотренной решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и условиями настоящего Договора обязанности их выполнения, исходя из фактических затрат Управляющей организации.

4.2. Собственник обязуется ежемесячно в порядке, определенном условиями настоящего Договора, осуществлять внесение платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги по выставленным Управляющей организацией платежным документам счетам.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, установленных Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения (содержание и ремонт Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме) определяется как произведение общей площади его Помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Плата за содержание и ремонт помещений собственников многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за содержание и ремонт помещений собственников многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией (или платежным агентом, производящим начисления за жилищно-коммунальные услуги на основании заключенного с Управляющей организацией агентского договора). В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.6. Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на банковский счет, указанный в платежном документе либо в кассу Управляющей организации.

4.7. Управляющая организация имеет право, по согласованию с Советом многоквартирного дома (при наличии), перераспределять денежные средства по услугам и работам, направленных на содержание и ремонт общего имущества, внутри платы за содержание жилого помещения с обязательным предоставлением

подтверждающих данную необходимость документов.

4.8. В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за Помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.9. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за помещение, а также иные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.10. При временном отсутствии в Помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, а также не устранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные условиями настоящего Договора, стоимость работ, подлежащих исполнению изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт помещения, установленными действующим законодательством РФ.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, тарифов на услуги по содержанию и ремонту Общедомового имущества Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

4.13. Управляющая организация не имеет право самостоятельно устанавливать тариф на услуги по содержанию и ремонту Общедомового имущества и коммунальные услуги, отличного в большую сторону от соответствующего тарифа, установленного соответствующим нормативным актом органами государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, без проведения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.14. Собственник 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 Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5. Ответственности сторон

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

5.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за свою работу и за все подрядные организации, с которыми она заключает договор на обслуживание дома.

5.4. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение №6 к Договору).

5.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до заключения договора с Управляющей организацией.

5.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный личному и общему имуществу, возникший в результате отказа Собственников от оплаты услуг по проведению ремонта общего имущества, не выполнение которых может привести к возникновению указанного ущерба.

5.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение ущерба, если будет установлено, что Собственнику было известно о произошедшей аварии, однако он не сообщил о ней в аварийно-диспетчерскую службу, что привело к причинению ущерба имуществу Собственника или третьих лиц.

5.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несёт ответственность в порядке, установленном законодательством.

5.9. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными действующим законодательством.

5.10. Уведомление о наличии задолженности и об ограничениях должника в коммунальных услугах, размещенные на официальном сайте Управляющей организации и в долговой квитанции, направленной должнику, считается надлежащим уведомлением.

5.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания или пользования в Помещении Собственника нанимателей/арендаторов, а так же заключенных без соответствующего уведомления Управляющей организации договоров найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт Помещения и невнесения за них платы, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника неоплаченной суммы.

6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется избранным общим собранием собственников советом Многоквартирного дома, путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, о фактических сроках выполнения осмотров, о причинах их переноса или невыполнения;

- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилых/нежилых Помещений и Общего имущества Многоквартирного дома;

- участия в осмотрах Общего имущества Многоквартирного дома и проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в ежемесячном снятии показаний общедомовых приборов учета;

- 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;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям согласно действующему законодательству, с целью проверки соответствия содержания Общего имущества Многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт.

Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными Собственником лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в п. 6.1 Договора, путем:

- ознакомления с содержанием технической документации на Многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

- составления актов осмотров технического состояния Общего имущества;

- рассмотрения отчетов Управляющей организации;

- осуществления проверок надлежащего хранения и актуализации технической документации, связанной с управлением Многоквартирным домом

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.2. О нарушении условий настоящего Договора составляется Акт о нарушении условий Договора, в том числе в случаях:

- нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) иным, пользующимся на законных основаниях помещением лицам.

- неправомерных действий Собственника, нанимателя, иного лица.

- по требованию любой из сторон Договора.

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 (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи присутствующих при проверке лиц.

Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется без его участия с приглашением не менее чем 2 незаинтересованных лиц (например, соседей, прохожих и т.п.).

Акт проверки составляется не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника), иному пользователю (потребителю) под расписку. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

7. Срок действия и порядок заключения Договора

7.1. На основании п. 3 ч. 8 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № ___ от _____ г., настоящий договор от лица собственников подписывается председателем Совета Многоквартирного дома.

7.2. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, хранится у председателя Совета многоквартирного дома или иного уполномоченного общим собранием Собственников лица.

По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя текст самого Договора и приложений к нему. При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора и приложений, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору.

7.3. Между собственниками помещений в Многоквартирном доме и Управляющей организацией допускается оформление отдельного (индивидуального) договора управления, который подписывается таким собственником самостоятельно, от своего имени. Условия такого договора являются полностью идентичными и не могут отличаться от условий договора, утвержденного решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.4. На основании ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий Московской области, связанных с началом управления Многоквартирным домом Управляющей организацией, и действует до:

- выбора иного способа управления и его реализации общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома;
- выбора решением общего собрания собственников иной управляющей организации и его реализации не ранее чем через год с даты заключения настоящего договора;
- расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.5. Срок действия настоящего Договора – 1 (один) год. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении Договора (со стороны Собственников- на основании принятого на общем собрании собственников решения о прекращении Договора), направленного за два календарных месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на следующие 12 месяцев.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению и для целей Договора в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- регулярного неисполнения 30% собственниками помещений обязательств в части оплаты по настоящему

Договору в течение его действия.

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации. В этом случае общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней со дня доставления Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении №2 к Договору (под систематическим нарушением Стороны понимают более 3 (трех) случаев, в отношении которых составлен соответствующий Акт);

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

8.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 9 Договора.

8.2. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна:

- уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора

- предоставить собственникам отчет по показателям деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом;

- организовать и провести сверки расчетов по платежам в соответствии с п. 3.1.19 Договора;

- передать документацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

8.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

8.5. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с 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, специальные военные операции, контртеррористические операции, режим повышенной готовности, издание органами власти Российской Федерации законодательных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства, по причине которых могут быть нарушены сроки выполнения работ, сроки поставки нужных для исполнения товаров. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию Помещения Собственника и Общего имущества собственников помещений 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 Помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. 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.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств,

препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Особые условия

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров из Договора является для Сторон обязательным. Срок ответа на претензию в досудебном порядке устанавливается в 30 календарных дней с момента ее получения. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.2. В ходе действия Договора, по согласованию Сторон, в него могут вноситься дополнения отдельным соглашением, с момента подписания, становящиеся неотъемлемой частью Договора.

10.3. Уступка прав требования и перевод долга по Договору Управляющей организацией без уведомления Собственника или в его лице совета дома, не допускается.

10.4. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является адрес Многоквартирного дома.

11. Заключительные положения

11.1. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

11.2. Разрешение споров, разногласий и обращений по вопросам управления, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг осуществляется посредством обращения собственников помещений в Управляющую организацию для их разрешения.

11.3. Споры, разногласия и обращения, которые не нашли своего разрешения путем осуществления согласованных процедур с Управляющей организацией в разумный срок, разрешаются в установленном законодательством порядке через обращения в органы местного самоуправления, надзорные или судебные органы.

11.4. При условии выполнения Управляющей организацией требований законодательства о конфиденциальности персональных данных, Собственники и Пользователи помещений согласны с предоставлением Управляющей организации прав на обработку и хранение своих персональных данных и иных сведений, в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством РФ, а также передачу Управляющей организацией своих персональных данных третьим лицам для:

- заключения соответствующих договоров о начислении и сборе платы за жилищно-коммунальные услуги (платёжным агентам);
- обработки паспортных данных во взаимоотношениях с УФМС РФ;
- раскрытия соответствующей информации в Государственной информационной системе жилищного коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ);
- истребования платы за жилищно-коммунальные услуги с соответствующих должников, в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.5. В случае заключения между Собственниками помещений в Многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями (региональным оператором по обращению с ТКО) договоров предоставления коммунальных услуг (обращения с ТКО), условия настоящего Договора в части выполнения Управляющей организацией обязанностей по предоставлению Собственникам и Пользователям коммунальных услуг прекращают свое действие в объемах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.6. В качестве способа официального документооборота, для передачи всех юридически значимых сообщений, а также иных документов, направляемых между Сторонами, Стороны также утверждают использование информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Юридически значимые сообщения с графическим изображением личной подписи заявителя, в том числе документы, подписанные электронно-цифровой подписью и иные документы, направляются Управляющей организации на официальный адрес электронной почты.

11.7 Все приложения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

12. Приложения

Приложение №1 - Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление (количественные характеристики заполняются в течение 3-х месяцев с момента начала управления Управляющей организацией общим имуществом собственников помещений МКД).

Приложение №1.1 – Размер платы за содержание и ремонт помещения Собственника.

Приложение №2 - Перечень работ и услуг по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома.

Приложение №3 – Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня.

Приложение №4 – Предельные сроки устранения недостатков содержания Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №5 – Перечень коммунальных услуг.

Приложение №6 - Схема разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования.

13. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «ДЖС-2030»

_____ / Штыков Д.И. /

Председатель Совета многоквартирного дома:

(ФИО)

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Паспорт: _____ № _____

Выдан: _____

Дата выдачи паспорта: _____

Адрес регистрации: _____

Почтовый адрес: _____

Адрес электронной почты: _____

Телефон для связи: _____

(Подпись) /Каневский Д.С./
(Расшифровка подписи)

**Состав общего имущества многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Щёлково, мкр. Богородский д. 7.**

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	
Лестницы	
Лифтовые и иные шахты	
Технические этажи	
Цокольный этаж	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	
Наружные стены	
Перегородки	
Перекрытия	
Крыша	
Двери	
Окна	
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты и лифтовое оборудование	
Мусоропровод	
Вентиляция	
Система дымоудаления	
Сети электроснабжения	
Сети теплоснабжения	
Сети ХВС	
Сети ГВС	
Радиотрансляционная сеть	
Коллективная антенна	
Канализации	
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь	

* Состав общего имущества, его качественные и количественные характеристики будут уточнены после комиссионного обследования в течение 2-х месяцев с даты начала управления МКД

Управляющая организация:
ООО «ДЖС - 2030»

Генеральный директор

**Председатель совета многоквартирного
дома по адресу: Московская обл.,
г. Щёлково, мкр. Богородский, д. 7**

_____/ Штыков Д.С. /

_____/Каневский Д.С./

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

Статья расхода	Размер платы
Содержание и ремонт помещения <i>включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме</i>	<p style="text-align: center;"><i>На основании Решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, ежегодно утвержденном органом местного самоуправления.</i></p> <p style="text-align: center;">На 01.01.2024, в соответствии с постановлением Администрации Городского Округа Щёлково от 29.12.2023 № 5110, размер платы за содержание и ремонт для домов аналогичной степени благоустроенности составляет:</p> <p style="text-align: center;">36 рублей 79 копеек за 1 (один) кв. метр</p>

Председатель Совета многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Щёлково,
мкр. Богородский, д. 7

Управляющая организация:

ООО «ДЖС - 2030»

(Каневский Д.С.)

_____/Штыков Д.И./

ПЕРЕЧЕНЬ
Работ и услуг по содержанию помещений общего пользования и придомовой территории
Многоквартирного дома г. Щёлково, мкр. Богородский, д.7

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Обязательные работы	Дополнительные работы
1.	Работы по содержанию помещений общего пользования	Периодичность	Периодичность
1.1.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	2 раза в месяц	2 раза в месяц (по графику) – с использованием чистящих средств
1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в месяц	без использования чистящих средств - 2 раза в неделю; с использованием чистящих средств – 1 раз в месяц
1.3.	Мытье пола выше второго этажа (с использованием чистящих средств) - переходных лоджий, - тамбуров, - лифтовых холлов, - межквартирных холлов (при открытых дверях в эти холлы).	_____	2 раза в неделю (по графику)
1.4.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	ежедневно (в осенне-зимний и ранневесенний период -2 раза в день)
1.5.	Мытье пола первого-второго этажей (в т.ч. очистка систем защиты от грязи внутри дома (металлических решеток, ячеистых покрытий, текстильных матов) - с использованием чистящих средств.	_____	2 раза в день ежедневно (кроме воскресенья) (в осенне-зимний и ранневесенний период -2 раза в день)
1.6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	1 раз в неделю (по графику) - с использованием чистящих средств.
1.7.	Влажная протирка: - стен, - дверей, - плафонов на лестничных клетках, - оконных решеток, - чердачных лестниц, - шкафов для электросчетчиков и	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год	с использованием чистящих средств 1 раз в месяц – удаление появившихся

	слаботочных устройств, - почтовых ящиков		загрязнений; 1 раз в месяц (в т.ч. доводчиков, входных ручек, дверных коробок); 1 раз в месяц; 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в неделю
1.8	Влажная протирка (с использованием чистящих средств): - стволов мусоропровода, - перилл лестниц, - пожарных шкафов	_____	1 раз в неделю 1 раз в месяц 1 раз в неделю
1.9	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	С использованием Чистящих средств 1 раз в неделю (по графику)
1.10	Обметание пыли с потолков мест общего пользования	1 раз в год	1 раз в месяц
1.11	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних четырех этажей	ежедневно	Ежедневно
1.12	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше четвертого этажа	1 раз в неделю	1 раз в неделю
1.13	Промывка мусорокамеры		2 раза в неделю
1.14	Промывка ствола мусоропровода		1 раз в неделю
1.3	Подметание полов в помещениях общего пользования на всех этажах дома (кроме чердачных, подвальных)	_____	ежедневно (кроме Воскресенья)
1.14	Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год	2 раза в год (весна, осень)
1.15	Уборка чердачного и подвального помещения	_____	1 раз в месяц
1.16	Удаление с кровли снега и наледи	_____	по мере необходимости (при величине снежного покрова на крыше, превышающем 15 см, либо при величине толщины наледи, превышающей 5мм)
1.17	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	_____	1 раз в месяц
1.18	Очистка фасада дома от рекламы (объявлений)	_____	Ежедневно установить стенды для расклейки рекламных объявлений
1.19	Устранение подтапливания подвальных помещений	_____	по мере необходимости

2.	Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома	Обязательные работы	Дополнительные работы
		Периодичность	Периодичность
Холодный период			
2.1	Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см в дни снегопада Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см во время снегопада	1 раз в сутки через 3 часа	начало работ не позднее 30 мин. после начала снегопада до полной уборки территории, включая пандусы, прямки, отмостки, тротуары, дороги вокруг здания. Очистка металлической решетки и прямка. Уборка площадки перед входом в подъезд
2.2	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	используются только разрешенные противогололедные материалы начало работ в течение 15 мин. после выявления скользкости
2.3	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	В т.ч. очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда по мере необходимости
2.4	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада	2 раза в день, ежедневно (кроме воскресенья)
2.5	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	2 раз в сутки (при необходимости чаще)
2.6	Промывка урн	1 раз в месяц	1 раз в неделю (при необходимости чаще)
2.7	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период

2.8	Уборка контейнерных площадок при наличии	1 раз в сутки	ежедневно, 2 раза в день и после вывоза мусора
2.9	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	начало работ не позднее 30 мин. после начала снегопада до полной уборки территории
2.10	Механизированная уборка снега	_____	по мере необходимости
2.11	Вывоз снега	_____	по мере необходимости
2.12	Накопление, организация сбора и вывоза бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора (кроме частного строительного)	_____	ежедневно
Теплый период			
2.12	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (пандусы, прямки, отмотки, тротуары, дороги вокруг здания, крыльца и площадки перед входом в подъезд)	1 раз в сутки	2 раза в сутки, ежедневно (кроме воскресенья)
2.13	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)	2 раза в сутки, ежедневно (кроме воскресенья)
2.14	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки (при необходимости – чаще)
2.15	Промывка урн	2 раза в месяц	1 раз в неделю (по графику)
2.16	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в теплый период	5 раз в теплый период
2.17	Уборка газонов	1 раз в двое суток	включая уборку мусора с грунта, детских спортивных площадок, элементов благоустройства 3 раза в сутки, ежедневно (кроме воскресенья)
2.18	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток	при температуре + 25 градусов – ежедневно при температуре + 20 градусов - один раз в два дня

2.19	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток	2 раза в день, ежедневно (кроме воскресенья)
2.20	Мойка территории	3 раза в теплый период	3 раза в теплый период
2.21	Очистка фасада дома, столбов уличного освещения, мусорных контейнеров от рекламы (объявлений)	_____	ежедневно (кроме воскресенья)
2.22	Очистка металлических решеток перед входом в подъезд	_____	1 раз в неделю
2.23	Выкашивание газонов и прочесывание травы газона граблями (обеспечение высоты газонного покрытия не более 15 см)	_____	по мере необходимости
2.24	Уход за зелеными насаждениями: прополка, рыхление	_____	по мере необходимости
2.25	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	_____	1 раз в год
2.26	Накопление, организация сбора и вывоза твёрдых бытовых отходов, вывоз крупно-габаритного мусора (кроме частного строительного).	_____	ежедневно
2.27	Благоустройство территории: - озеленение: высаживание цветов, кустарников и др. зеленых насаждений; - мелкий ремонт детских спортивных площадок, элементов благоустройства	_____	2 раза в год (весна, осень) по мере необходимости

Председатель Совета многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Щёлково,
мкр. Богородский, д. 7

Управляющая организация:

ООО «ДЖС – 2030»

/Каневский Д.С./

/Штыков Д.И./

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций многоквартирного дома:	
1.1 Работы, выполняемые в отношении фундамента:	
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
- признаков неравномерных осадок фундамента;	2 раза в год
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
- проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год
- при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	по мере выявления нарушений
1.2 Работы, выполняемые в отношении подвала:	
- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в месяц
- проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	1 раз в месяц
- контроль за состоянием дверей подвала и технического подполья, запорных устройств на них.	ежедневно
- устранение выявленных неисправностей.	по мере выявления неисправностей
1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:	
- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры;	2 раза в год
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;	2 раза в год
- в случае выявления повреждений и нарушений- составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий многоквартирного дома:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;	2 раза в год

- выявление наличия, характера и величины трещин, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;	2 раза в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания пилонов многоквартирного дома:	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	2 раза в год
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений
1.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в месяц
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	1 раз в месяц
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	1 раз в неделю
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам	немедленно
- в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	2 раза в год
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.7 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений
1.8 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:	

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	2 раза в год
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
- контроль состояния отдельных элементов крылец;	2 раза в год
- контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.9 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме (за исключением внутриквартирных, ненесущих):	
- выявление наличия трещин в местах сопряжения с дверными коробками;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
1.10 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома (за исключением внутриквартирной):	
- проверка состояния внутренней отделки;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
1.11 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
- проверка состояния поверхностного слоя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
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;	1 раз в месяц в зимний период 2 раза в месяц
- при выявлении нарушений в отопительный период;	незамедлительный ремонт

- в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),	2 раза в год
- проведение восстановительных работ.	3 суток в летнее время
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием системы дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
- контроль состояния дефлекторов;	2 раза в год
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и креплений;	по мере выявления повреждений и нарушений
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и насосной станции в многоквартирном доме:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и насосной станции;	1 раз в неделю
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	ежедневно
- гидравлические и тепловые испытания оборудования в индивидуальном тепловом пункте и насосной станции;	1 раз в год
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	2 раза в год
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения;	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.3 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание:	
- насосов, запорной арматуры;	1 раз в квартал
- контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;	1 раз в месяц
- расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования);	2 раза в год

- контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода); - незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения;	1 раз в месяц по мере необходимости
- замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по мере необходимости
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
- контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	2 раза в год
- незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости
- контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока; дренажных систем;	2 раза в год
- восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;	по мере необходимости
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока;	2 раза в год
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	после выполнения ремонтно-строительных работ
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:	
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. - осмотр системы отопления; - проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой; - ликвидация воздушных пробок в системе отопления; - устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляций, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр).	1 раз в год еженедельно еженедельно еженедельно еженедельно
2.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации индивидуально-теплого пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	2 раза в год
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;	по мере необходимости
- замена ламп и светильников.	по мере необходимости
2.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме:	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	1 раз в месяц
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;	немедленно
обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов.	1 раз в год
3. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в месяц
4. Дератизация	1 раз в месяц
Дезинсекция, дезинфекция	1 раз в год
5. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	
Выполнение заявок населения	ежедневно
6. Услуги по управлению МКД	
содержание управляющей организации	ежемесячно
содержание расчетного центра	
юридическое сопровождение МКД	
общехозяйственные расходы	

ООО «ДЖС 2030» производит работы и оказывает услуги в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Постановлением N 170 от 27 сентября 2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", нормативно-правовыми актами регламентирующими деятельность Управляющих организаций, требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм в сфере ЖКХ.

Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг может меняться на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

**Председатель Совета многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Щёлково, мкр.
Богородский, д. 7**

Управляющая организация:

ООО «ДЖС - 2030»

/Каневский Д.С./

/Штыков Д.И./

**Предельные сроки
устранения недостатков содержания Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном
доме по адресу Московская область, г. Щёлково, мкр. Богородский, д. 7**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно (не более 30 минут)
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно (не более 30 минут)
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:	
а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
13) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
14) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
15) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
16) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
17) Неисправности лифта, за исключением случаев капитального ремонта	Не более 3 часов

18) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
19) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

**Председатель Совета многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Щёлково, мкр.
Богородский, д. 7**

_____ /Каневский Д.С./

Управляющая организация:

ООО «ДЖС - 2030» _____

_____ /Штыков Д.И./

ПРОЕКТ

**Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых Управляющей организацией Собственникам помещений в Многоквартирном
доме по адресу Московская область, г. Щёлково, мкр. Богородский, д. 7**

1. Холодное водоснабжение многоквартирного дома.
2. Горячее водоснабжение многоквартирного дома.
3. Водоотведение в многоквартирном доме.
4. Электроснабжение, в том числе мест общего пользования.
5. Теплоснабжение многоквартирного дома.

Председатель Совета многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Щёлково, мкр.
Богородский, д. 7

Управляющая организация:

ООО «ДЖС - 2030»

_____ /Каневский Д.С./

_____ /Штыков Д.И./

Акт - Схема

**разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание
внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в многоквартирном
доме по адресу: Московская область, г. Щёлково, микрорайон Богородский, д. 7**

Настоящий акт составлен между ООО «ДЖС - 2030», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

именуемым в дальнейшем «Собственник» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за эксплуатационные услуги.

5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

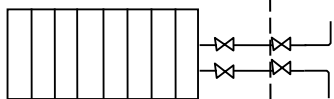
7. Собственником и Управляющей организацией достигнуто соглашение о том, что границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно вышеприведенной схеме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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».

**Зона ответственности
Собственника:**

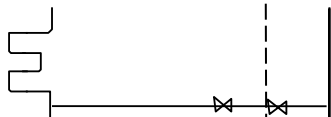
**Зона ответственности
Управляющей компании:**

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:



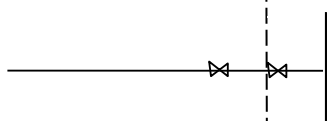
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно.

СИСТЕМА ГВС:



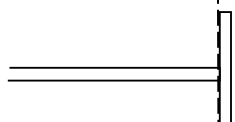
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно

СИСТЕМА ХВС:



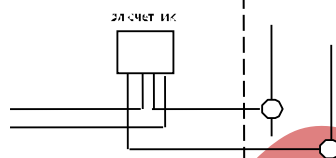
в т.ч. оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно

СИСТЕМА КНС:



в т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизки; ответвления от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от первого выпускного колодца (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого канализационного раструба внутриквартирной разводки от стояка включительно.

СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:



в т.ч. оборудование электрощитовых; вводные шкафы; вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства включительно, расположенного на отводах разводки от стояков.

СИСТЕМА ОХРАННО-ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ:



Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

СИСТЕМА ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНОГО УСТРОЙСТВА



Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабелю по дому обслуживает Подрядная компания, остальное – Собственник.

Председатель Совета многоквартирного дома
по адресу: Московская область, г. Щёлково, мкр.
Богородский, д. 7

Управляющая организация:

ООО «ДЖС - 2030»

/Каневский Д.С./

/Штыков Д.И./

ПРОЕКТ