

# **Приложение № 9**

**Договор управления с приложениями**



**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 07/5**  
**(между управляющей организацией и собственником)**

Московская обл., Одинцовский округ, раб. пос.  
Новоивановское, Бул. Эйнштейна, дом 5,

«16» 02 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «ГранельЖКХ» (ООО «ГранельЖКХ»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице Генерального директора Колесникова Владислава Юрьевича, действующего на основании Устава организации с одной стороны,  
Гр. Российской Федерации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт № \_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_ зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

СНИЛС \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, являющийся Собственником или лицом, принявшим от застройщика помещения по адресу: Московская обл., Одинцовский округ, раб. пос. Новоивановское, Бул. Эйнштейна, дом 5, Пом. № \_\_\_\_\_ кв.м) (Далее – Помещение) на основании:

- Акта приема-передачи \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. к Договору \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.,
- Выписки из Единого государственного реестра прав от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., № государственной регистрации права \_\_\_\_\_,
- Иное основание: \_\_\_\_\_

именуемым в дальнейшем «Собственник», а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор управления заключен на основании результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., Одинцовский округ, раб. пос. Новоивановское, Бул. Эйнштейна, дом 5 (далее – «МКД»), оформленных протоколом № 1 от «16» 02 2024 г. в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности; постановлениями Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»; иными нормативно-правовыми актами, а также документами, предусмотренными законодательством РФ в соответствии с которыми собственнику перешли права и обязанности собственника и/или участника долевого строительства.

1.2. Условия настоящего Договора управления устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД и распространяются в том числе на членов семьи собственников, нанимателей, арендаторов и других пользователей помещений в МКД и потребителей жилищно-коммунальных услуг вне зависимости от фактического заключения.

1.3. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния, осуществляется в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг и обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования гражданами и юридическими лицами помещениями в многоквартирном доме.

1.4. Реализация капитального ремонта многоквартирного дома и энергосервисных контрактов регулируются отдельными договорами на основании решений общего собрания.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация, действуя по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по содержанию и управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с учетом санитарных норм и правил;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям);
- разрешать вопросы использования общего имущества и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Характеристика многоквартирного дома, состав и состояние общего имущества МКД определены в приложении № 1 к настоящему Договору, которое подлежит заполнению в течение первых 3-х месяцев с начала управления многоквартирным домом.

2.3. Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указан в Приложении № 2. Указанный перечень может быть изменен решением собственников помещений в МКД с учётом предложений управляющей организации.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности по обслуживанию внутридомовых инженерно-технических сетей между управляющей организацией и собственниками оформляются соответствующими актами (приложение №3 к настоящему Договору).

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению договора управления МКД с начала действия настоящего договора в редакции, принятой общим собранием собственников.

3.1.2. Оказывать Собственникам и потребителям услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома. На основании решений собственников, оформленных в установленном законом порядке, обеспечивать и/или оказать содействие в предоставлении иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, направленных на создание и/или поддержание благоприятных, комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирном доме.

3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества и коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ, и обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. Организовать работу круглосуточной аварийно-диспетчерской службы (далее – «АДС»). Информировать собственников о номерах телефонов АДС размещением указанных сведений на платежных документах и на информационных стендах в местах общего пользования многоквартирного дома.

3.1.5. Обеспечить сбор, хранение и актуализацию информации о собственниках помещений в МКД и прочих потребителях, включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.6. Организовать личный прием собственников и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения обязательств по настоящему Договору. График и место приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД; на информационных стендах в помещениях общего пользования. Запись на прием возможна в том числе по электронной почте управляющей организации.

3.1.7. Рассмотрение обращений по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения). Мотивированный (обоснованный) ответ на обращение направляется по адресу электронной почты, указанной заявителем или получение заявителем лично в офисе Управляющей организации. По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы Управляющая организация размещает на своем официальном сайте в сети Интернет или в подъездах многоквартирного дома на вывесках и информационных стендах (стойках) Управляющей организации.

3.1.8. По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД:

- письменную информацию о перечнях, объемах, качестве коммунальных услуг, периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения такого запроса (жалобы, заявления, требования и претензии). Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия, то в письменном ответе Собственнику указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;

- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу собственника или общему имуществу - в течение 3 (трех) рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);

- копию акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ - в течение 3 (трех) рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);

- прочую информацию не более 10 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

3.1.9. Готовить собственникам предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в МКД в целях:

а) планирования работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на каждый календарный год по результатам осмотра общего имущества собственников помещений в МКД;

б) обоснования финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) выбора способа формирования фонда капитального ремонта МКД, выполнения работ за счет средств фонда капитального МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий;

г) определения порядка пользования общим имуществом в МКД (в том числе земельным участком, на котором расположен МКД) и договоров, заключаемых на использование общего имущества в МКД;

д) возможности передачи объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

е) осуществления контроля за оказанием услуг и/или выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД (в том числе при их приемке) и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

3.1.10. Не допускать произвольного использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений собственников помещений в МКД. При выявлении случаев такого использования, Управляющая организация в пределах собственной компетенции выдает предписание об устранении нарушений(я), при необходимости направляет уведомление о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию.

3.1.11. В случае принятия собственниками решения о необходимости заключения договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация обеспечивает реализацию такого решения.

3.1.12. 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.

3.1.13. Представлять интересы собственников во взаимодействии с третьими лицами в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору, защиты интересов собственников, связанных с надлежащим состоянием общедомового имущества, взысканием ущерба, причиненного общему имуществу.

3.1.14. Организовать претензионно - исковую работу, не препятствовать исполнению судебных решений, вступивших в законную силу.

3.1.15. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке в объеме, полученном от застройщика и сформированной управляющей организацией.

3.1.16. Организовать, работу по начислению и сбору платы за содержание помещения, коммунальные и иные услуги, утвержденные решением общего собрания собственников помещений в МКД; формировать и представлять собственникам помещений единый платежный документ не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.17. В соответствии с письменным распоряжением Собственника, принимать плату и жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих Собственнику; выставлять платёжные документы на предварительное внесение платы в соответствии с установленными нормами потребления соответствующей услуги, пропорционально доле занимаемого Помещения с последующей корректировкой размера платы при необходимости. При этом по желанию собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.18. Производить проверки начислений, выдавать документы, подтверждающие корректность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, Договором, а также с учётом начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени). По результатам сверки взаимных расчетов оформить и подписать соответствующий акт, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В случае необоснованного отказа Собственника от подписания акта сверки взаимных расчетов, составить акт в одностороннем порядке и направить Собственнику почтовым направлением.

3.1.19. Организовать выдачу справок об отсутствии задолженности, копии финансового лицевого счета, акты сверки взаиморасчётов.

3.1.20. Обеспечить раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.21. Ежегодно до окончания первого квартала текущего года обеспечить размещение отчетности о выполнении обязательств по Договору за истекший календарный год перед собственниками помещений в МКД. В отсутствие письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчёта, отчёт считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.22. Принимать участие в приёмке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию составлением соответствующего акта фиксации текущих показаний приборов.

3.1.23. Принимать от собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность дистанционной передачи показаний приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных собственником показаний в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утв. Постановлением №354 от 06.05.2011г.

3.1.24. Выполнять текущие (общие и частичные), сезонные и внеочередные осмотры общего имущества МКД, инженерных систем и инженерного оборудования, отнесенного к общему имуществу в многоквартирном доме, расположенного как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников (в соответствии со схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника).

3.1.25. Согласовать с собственником (устно) время доступа в занимаемое им жилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ. Результаты осмотров оформлять актами осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.1.26. Обеспечить выполнение мероприятий по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче имущества: залив помещения, засор в канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.27. На основании заявки собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме на законном основании, направлять своего представителя для составления акта причинения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника.

3.1.28. При направлении своих представителей в помещение Собственника, обязать их предъявлять документы, подтверждающие их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных собственником показаний приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.29. При наличии общедомового прибора учета коммунального ресурса ежемесячно снимать показания с такого прибора учета в сроки, установленные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета. Обеспечить сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение трех лет.

3.1.30. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилищно-коммунальные или иные услуги, связанные с управлением домом, с указанием документа, на основании которого будут произведены соответствующие изменения не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.31. Информировать Собственников и потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.32. На основании заявки Собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.33. Оказывать уполномоченным органам содействие в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.34. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности МКД.

3.1.35. Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации или товариществу собственников жилья.

3.1.36. Обеспечить приемку работ по содержанию общего имущества при участии собственника(ов) с учетом действующих технических правил техники безопасности. Отказ собственника(ов) от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Самостоятельно выполнять или привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для:

- снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и распределителей;
- начисления платы за оказанные услуги, формирования и доставки платежных документов;
- ведения претензионно - исковой работы, направленной на взыскание задолженности собственников и иных потребителей за работы (услуги), выполняемые по настоящему договору, взыскание ущерба, причиненного общему имуществу собственников;
- уведомления собственника (потребителя) о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в сети Интернет либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- организации общего собрания собственников;
- выполнения мероприятий по ограничению предоставления коммунальных услуг на основании сведений о задолженности;
- осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.2.3. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления управления многоквартирным домом в помещениях, специально предназначенных для этих целей проектной документацией и являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома.

3.2.4. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение собственника для осмотра общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по утверждению порядка и периодичности такого допуска.

3.2.5. Требовать от Собственника помещений в многоквартирном доме предоставления документов о совершенной перепланировке и/или переустройстве в помещении собственника (копию проекта и акта о завершении) и информации, необходимой, для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.6. На основании соответствующего предписания требовать от Собственника устранения нарушения, выявленного в ходе осмотров и/или временного прекращения работ до выяснения обстоятельств.

3.2.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за жилищно-коммунальные услуги и иные услуги по Договору управления в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами; требовать представления документов, подтверждающих право требования применения льгот по оплате жилищных и коммунальных услуг, а также погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами.

3.2.9. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.10. Выполнять работы и оказывать услуги 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 и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.11. В случае изменения состава и характеристик общего имущества в многоквартирном доме, технической документации на многоквартирный дом, Управляющая организация вправе самостоятельно вносить изменения в приложение №1 на основании документов: экспликации ТБТИ, техпаспорта на МКД, спецификаций на введенные в эксплуатацию оборудование и коммуникации, обновленной информации из Росреестра.

3.2.12. Перераспределять денежные средства внутри платы за содержание по составляющим работам/услугам в зависимости от целесообразности расходования денежных средств, рыночных условий и т.п., а также в случае необходимости финансирования выполнения внеплановых работ или мероприятий, направленных на безопасность проживания, при этом финансовый результат указанных действий раскрыть в ежегодном отчете Управляющей организации.

3.2.13. Возложить исполнение обязательства по договору управления многоквартирным домом на третьих лиц по ресурсоснабжению, обслуживанию лифтов, пожарных систем, вывозу мусора, осуществлению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, по расчету размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, печати, доставке потребителям платежных документов.

3.2.14. Передача исполнения обязательства третьему лицу не означает передачи самой обязанности и, следовательно, ответственности за ее нарушение.

3.2.15. По решению общего собрания заключать договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам, использовании такого имущества.

3.2.16. Не выполнять решение собственников, если оно было принято в одностороннем порядке без учёта предложений управляющей организации, а также влечет убытки организации, связанные с выполнением не предусмотренного нормативными актами объема работ и услуг.

3.2.17. Вносить предложения по изменению условий договора управления многоквартирным домом;

3.2.18. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

### 3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии согласно проектной документации, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, порядок перепланировки и (или) переустройства жилого или нежилого помещения, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества.

3.3.2. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

б) не загромождать подходы к внутриквартирным инженерным коммуникациям, запорной арматуре, индивидуальным приборам учета в помещении собственника и местах общего пользования;

в) не хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

г) не наносить различные надписи и рисунки на стены в местах общего пользования;

д) при содержании домашних животных, предотвращать причинение домашними животными вреда жизни и здоровью граждан или их имуществу, а также имуществу юридических лиц; соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при выгуле животных в местах общего пользования, спортивных объектах на придомовой территории;

е) не допускать выполнение ремонтных работ или совершение других действий, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу многоквартирного дома;

ж) не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения;

з) не производить перенос инженерных сетей и мероприятия по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулируемую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей) без соответствующих разрешительных документов;

к) не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенную проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка);

л) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

м) не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления; не производить мероприятия по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

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

о) не нарушать пломбы на приборах учета в местах их крепления, не допускать несанкционированного вмешательства в работу указанных приборов учета;

п) не допускать установки наружных блоков и сливных трасс кондиционеров, сплит-систем и пр. оборудования на фасаде многоквартирного дома, в чердачных помещениях или на техническом этаже, изменения цветовых и конструктивных решений на элементах общего имущества многоквартирного дома, способных изменить архитектурный облик многоквартирного дома без соответствующих согласований Управляющей организации и разрешений собственников, принятых в установленном законодательством порядке;

р) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

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

т) не проводить шумные работы, а также не совершать иные действия, направленные на нарушение покоя граждан по будним дням (с пн. по пт.) — до 8:00 часов и после 21:00, а также в выходные (с сб. по вс.) и в праздничные нерабочие дни до 10:00 часов и после 22:00 часов. Не будут считаться нарушением тишины, например, плач ребенка, аварийно-восстановительные и иные неотложные работы, связанные с безопасностью граждан



у) не использовать придомовые бытовые контейнеры под сбор, хранение и транспортировку отходов строительного мусора;

ф) не допускать причинения ущерба общему имуществу МКД или имуществу граждан со стороны лиц, которых он допустил в свое помещение. За нарушение этого правила, Собственник несет солидарную ответственность вместе с этими лицами.

ц) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение.

При нарушении Собственником Помещения п.п. д,е, «ж, з, к, л м, п, ц» настоящего пункта, Собственник Помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб, пожара и аварий, а также при обнаружении нарушений качества предоставления коммунальных услуг, немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.5. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов, обеспечить за счет собственных средств индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, а также сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

3.3.6. Обеспечить проведение проверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, но не чаще одного раза в три месяца.

3.3.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.8. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета или прибор с истекшим межповерочным интервалом.

3.3.9. Осуществлять работы по переустройству и/или перепланировке помещения, а также по ремонту (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), только в порядке и при наличии соответствующих документов, предусмотренных действующим законодательством, самостоятельно или с привлечением специализированных организаций только при наличии соответствующих разрешений, лицензий, допусков и т.п. на осуществление соответствующих видов работ, а также персонала, имеющего соответствующую квалификацию и разрешения на осуществление трудовой деятельности.

3.3.10. При проведении Собственником работ, указанных в п.3.3.9 настоящего Договора, оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.11. Застраховать свою гражданскую ответственность за причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома во время проведения работ, указанных в п.3.3.9 настоящего Договора.

3.3.12. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента окончания работ, указанных в п. 3.3.9 настоящего Договора, предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие объёмно-планировочные характеристики помещения: копию техпаспорта или выписку из кадастрового паспорта на помещение, акт о завершении перепланировки и/или переустройства.

3.3.13. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

- подтверждающие его права и/или членов его семьи на применение льгот по оплате жилищных и коммунальную услуг;
- подтверждающие право собственности на занимаемое в МКД помещение, в т.ч. о смене собственника помещения;
- о совершении сделок с помещением, в т.ч. с жилым, влекущих изменение расчетов с Управляющей организацией (о заключенных договорах аренды или коммерческого найма, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации возложена Собственником полностью или частично на арендатора или нанимателя);
- о поверке и вводе в эксплуатацию индивидуальных общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов;
- о страховании гражданской ответственности и другие, необходимые документы;
- правовые основания пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

3.3.14. Любым удобным способом сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при необходимости.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.16. Собственник нежилого помещения обязан:

- заключить договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями;
- заключить договор на обращение с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором, в соответствии с утвержденными Правительством Московской области среднегодовыми нормами накопления мусора (в соответствии с нормами действующего законодательства).

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Требовать обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг в объеме и порядке, предусмотренном законодательством и условиями настоящего Договора.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начислений платы за жилищно-коммунальные услуги, о наличии либо отсутствии у собственника задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков, результатов мониторинга технического состояния многоквартирного дома.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

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

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

3.4.8. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и полномочия на доступ в помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных собственником показаний приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4.10. 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 осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

3.4.11. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

3.4.12. Направлять в управляющую организацию письменные обращения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

3.4.13. Получать информацию о ходе исполнения работ и оказания услуг в рамках содержания общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном условиями договора управления многоквартирным домом; принимать участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

3.4.14. Пользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ**

4.1. Цена Договора определяется стоимостью работ и услуг по содержанию помещения Собственника, включающей в себя плату за работы (услуги) по управлению многоквартирным домом, выполнению комплекса услуги и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме является экономически обоснованным применительно к категории данного многоквартирного дома, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, исходя из состава общего имущества и соразмерно утвержденному перечню и периодичности выполнения работ и услуг.

4.3. Размер ежемесячной платы за содержание общего имущества (за помещение) устанавливается сроком на 1 год на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации в т.ч. по ежегодной индексации, путем указания годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме из расчёта на 1 кв. м.

4.4. Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным и применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

4.5. Не позднее, чем за месяц до окончания календарного года действия настоящего договора, Управляющая организация готовит предложение по величине нового размера платы за содержание жилого помещения соразмерно стоимости услуг, работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом изменения индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода) за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации (информация официально публикуется на сайте Росстата) или изменения размера НДС. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. Указанное предложение (уведомление) о применении индексации Управляющая организация размещает на информационных стендах в каждом подъезде дома, на сайте и в мобильном приложении. Изменение размера платы в случае индексации не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников. Информирование всех собственников и потребителей об индексации тарифа производится Управляющей организацией за 30 дней до ее применения

4.6 В случае принятия решения Собственниками об увеличении состава общего имущества МКД, они обязаны принять решение об увеличении платы по настоящему договору, в размере, позволяющим управляющей организации обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений МКД.

4.7. Плата за содержание жилого и/или нежилого помещения не включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.8. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общедомового имущества рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления по показаниям общедомовых приборов учета в порядке, определенном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.9. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в помещениях собственников рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления на основании показаний установленных надлежащим образом индивидуальных приборов учета, а при отсутствии квартирных приборов учета, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, установленных Правительством Российской Федерации в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг по тарифам «для потребителей населения».

В случае если будет установлено, что коммунальные услуги используются в жилых помещениях для производственной деятельности с целью извлечения прибыли, собственник (юридическое лицо) должен оплачивать коммунальные услуги по тарифу «для иных потребителей».

4.10. Тарифы на коммунальные услуги для потребителей устанавливаются органами государственной власти и доводятся до сведения собственников в порядке, установленном законодательством для раскрытия информации управляющими организациями по договору управления. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.11. В случае принятия на общем собрании собственников помещений решения (или ином основании, установленном в законе) о заключении прямых договором поставки коммунальных ресурсов между собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями, обязательства Управляющей организации по Договору управления в части поставки соответствующего коммунального ресурса Собственникам (в том числе лицу, принявшему помещение по передаточному акту) прекращаются с даты вступления в силу договора между Собственником помещения (в том числе (в том числе лицу, принявшему помещение по передаточному акту) и соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.12. Плата за содержание общего имущества вносится соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иной, действующей по поручению организацией, в том числе размещенных в мобильном приложении или в информационной системе.

4.13. В платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет для перечисления платы, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды; суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа и иные показатели на основании требований действующего законодательства.

4.14. Отсутствие письменного договора управления у собственника с Управляющей организацией или неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием для освобождения от обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, в т.ч. предоставленные на общедомовые нужды.

4.15. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.16. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы собственником помещения за жилое помещение и коммунальные услуги, а также платы за дополнительные услуги, связанные с содержанием общего имущества (домофон, обеспечение безопасности (охрана, консьерж), собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены п.14 ст. 155 ЖК РФ.

Сумма начисленных пеней и неустоек указывается в платежном документе отдельной строкой каждой услуги.

4.17. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

4.18. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством и не запрещает Управляющей организации требовать взыскания неустойки или процентов за пользование чужими денежными средствами до уплаты основной суммы долга.

4.20. Способ внесения платы по настоящему Договору управления - безналичным способом по реквизитам Управляющей организации, указанным в квитанции.

4.21. В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация информирует Собственников выделенной надписью в платежном документе, объявлением на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, а также (по возможности) рассылкой по электронной почте, указанной Собственником в договоре. Ответственность за последствия внесения платы за помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации несет Собственник.

4.22. Уменьшение стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4.23. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на выполнение непредвиденных работ при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

4.24. Стоимость иных работ (услуг), включенных в предмет Договора управления, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

4.25. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества учитываются отдельно и распределяются на основании решения собственников или совета многоквартирного дома, наделенного такими полномочиями.

## **5. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ), ОКАЗЫВАЕМЫХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

5.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками помещений 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; 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 комиссионных или совместных осмотрах технического состояния общего имущества общего имущества многоквартирного дома, проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт по одному экземпляру для каждой стороны;

- подачи жалоб, претензий и прочих обращений в письменном виде, посредством электронной почты, или при помощи окна «обратной связи» на сайте организации, для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда для административного воздействия, обращения в уполномоченные органы исполнительной власти

в другие инстанции согласно действующему законодательству, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- рассмотрения отчетов Управляющей организации.

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон настоящего

Договора составляется в случаях:

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

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора). Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

5.2.1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

5.2.3. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

5.3. Порядок приемки работ (услуг) по Договору.

5.3.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана составить по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал (или указать иной срок).

5.3.2. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и собственниками не утверждается.

5.3.3 Акт составляется из числа представителей Управляющей организации и лица, уполномоченного собственниками (далее - Представителем собственников), а также при необходимости подрядной организации, и других лиц.

5.3.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома осуществляется:

- путем личной передачи с отметкой о вручении: указывается дата передачи экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления по электронной почте, указанной Представителем собственников. Отметкой о вручении служит дата отправления сообщения.

5.3.5. Представитель собственников в течение 5 (Пяти) дней с момента направления Акта должен подписать предоставленный ему Акт или представить мотивированные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится тем же путем, что и направление Управляющей организацией.

5.3.6 В случае, если в 5-дневный срок Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.3.7. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.3.4 и п.5.3.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.3.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.3.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И (ИЛИ) УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

6.1. Перечень работ и услуг может быть изменен не чаще одного раза в год на основании сведений о состоянии общего имущества, полученных в результате технических осмотров, предписаний органов жилищного надзора, актуальных требований законодательства и рекомендаций главного санитарного врача РФ, Московской области.

6.2. Управляющая организация по результатам осмотров и оценки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, его соответствия обязательным требованиям действующему законодательству, готовит предложения по изменению Перечня работ и направляет на согласование Совету дома, а в случае отсутствия или истечения полномочий, публикует предложение на информационных стендах.

6.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы в форме инфекционной пандемии, Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме, выполнение и оказание которого возможно и необходимо в сложившихся условиях. Фактические расходы, понесенные в целях выполнения работ, превышающих предусмотренной Договором периодичность, Управляющая организация предъявляет к оплате собственникам, с предоставлением подтверждающих документов. При этом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, может быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6.4. В случае, если общее собрание собственников по вопросу возмещения расходов Управляющей организации в размере комплекса дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором (дезинфекция и устранение последствий инфекционной пандемии) не состоится или общим собранием собственников не будет принято такое решение, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственников фактических затрат на оказание таких услуг и указанные расходы будут включены в плату за содержание общего имущества на следующий календарный год. Отказ в возмещении таких расходов является неосновательным обогащением.

6.5. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), не связанных с виновной деятельностью Сторон настоящего Договора, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: военные действия властей (блокады, эмбарго); гражданские волнения, террористические акты; техногенные и природные катастрофы (землетрясения, наводнения, пожары или разные стихийные бедствия); эпидемии, пандемии; состояние повышенной готовности, чрезвычайной ситуации или чрезвычайного положения и иные не зависящие от сторон обстоятельства, препятствующих исполнению условий Договора.

7.3. Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы служит справка или заключение Торгово-Промышленной Палаты Московской области, распорядительные акты органов власти Московской области или вступивший в законную силу судебный акт об установлении такого факта.

7.4. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего Договора, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны настоящего Договора.

7.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств. При этом вопрос возмещения возможных убытков разрешается в пределах срока исковой давности.

7.6. В случае оказания услуг (выполнения работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и/или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственника в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.7. В случае если собственник не сообщил Управляющей организации об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении, не оборудованном и (или) не поверенным индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической и тепловой энергии, а Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении таких потребителей, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, и обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба. Указанный акт в течение 3 (трех) дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и/или органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

7.8. Управляющая организация не отвечает за выполнение работ и ненадлежащее состояние дополнительного оборудования в общем имуществе в случае, если оно не было включено в Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества, утвержденных Приложением № 2 к Договору и при этом Собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств или увеличении тарифа, либо Собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

7.9. Управляющая организация не отвечает по строительным дефектам в помещении Собственника.

7.10. Собственник несёт ответственность за нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения либо устройством приборов и оборудования, непредусмотренных проектной документацией.

7.11. Собственник обязан соблюдать нравственное и гуманное отношение к животным и несёт полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с домашними животными.

7.12. Собственник несёт ответственность за систематическое нарушение прав законных интересов соседей. К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей следует отнести неоднократные, постоянно повторяющиеся действия собственника (нанимателя) и граждан, которые проживают совместно с ним в жилом помещении и за которых он несет ответственность, по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости, производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время, нарушение правил содержания домашних животных, совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

7.13. Начисление и взыскание финансовых санкций (пени, проценты, штрафы) в период повышенной готовности, чрезвычайной ситуации или чрезвычайного положения может быть приостановлено на основании нормативного акта органа государственной власти.

7.14. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт - схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ**

8.1. Срок действия настоящего Договора составляет 3 года с возможностью пролонгации на неопределенный срок.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут: по соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами; в судебном порядке; в связи с окончанием срока действия Договора, изменением способа управления многоквартирным домом, если одной из Сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса, гражданского законодательства.

8.4. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

8.5. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 8.4. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников

помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом.

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

- уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора управления;
- предоставить собственникам отчет по показателям деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом;
- выполнить сверку расчетов по платежам в соответствии с п.3.1.18, 3.1.19 Договора;
- передать техническую документацию на дом в соответствии с п. 3.1.35 Договора.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

8.7. Договор считается прекращенным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

8.8. Расторжение или прекращение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.9. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

8.10. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия договора управления, положения настоящего Договора действуют в части, не противоречащей действующему законодательству.

8.11. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Заключение договора управления при наличии надлежащим образом оформленного и не оспоренного в судебном порядке решения общего собрания является обязательным для всех собственников. Отказ от подписания договора управления не может расцениваться как основание для отказа в выставлении Собственнику квитанций на оплату содержания жилого помещения и коммунальных услуг.

9.2. Договор управления может быть подписан каждым собственником самостоятельно, за несовершеннолетних собственников договор управления подписывает законный представитель (родитель, опекун). Представитель собственника подписывает договор на основании полномочий, установленных собственником в нотариальной доверенности.

9.3. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (председателя Совета дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

9.4. Если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в судебном органе по месту нахождения многоквартирного дома.

9.5. Заключение настоящего Договора не влечёт для Управляющей организации перехода права собственности на помещения и объекты общего имущества в многоквартирном доме.

Для перехода к другому лицу прав кредитора по настоящему Договору, согласие должника не требуется.

9.6. Уведомления, адресованные Управляющей организацией всем собственникам помещений многоквартирного дома размещаются на официальном сайте в сети Интернет (раздел 9) на информационных стендах в офисе Управляющей организации и в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома. Размещение информации в указанных местах является надлежащим уведомлением.

Получение собственником (должником) сообщений, уведомлений и предложений от Управляющей организации посредством СМС-информирования, под подпись, на адрес эл. почты и адрес регистрации, указанные Собственником в разделе 9 признается надлежащим уведомлением.

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

В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9.7. Стороны выражают согласие о признании электронного документооборота (переписка по эл. почте, использование графического изображения подписи (ЭЦП), цифрового образа документа); согласны на использование в переписке воспроизведения факсимильной подписи руководителя Управляющей организации.

9.8. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.



9.9. Настоящий Договор составлен на русском языке в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон и размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ ([www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru)) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.10. Подписывая настоящий Договор, Собственник выражает свое согласие Управляющей организации либо привлеченной организации на обработку его персональных данных, предусмотренное ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в случаях и объемах, необходимых для добросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

9.11. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

9.12. Все приложения и соглашения к настоящему Договору, подписанные Сторонами (уполномоченными представителями Сторон), являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора. Настоящий Договор имеет следующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома (будет заполнен в течение 3-х месяцев с даты начала управления);

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 – Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Собственник (Правообладатель):

ФИО

Паспорт серия, номер  
Орган выдачи паспорта  
Дата выдачи паспорта  
Адрес регистрации  
СНИЛС  
Адрес места жительства

Адрес электронной почты

Телефон для связи

Контактное лицо в случае  
отсутствия собственника:

Телефон для

### Управляющая организация:

ООО «ГранельЖКХ»

Юр. адрес: 143913, Московская область,  
г. Балашиха, Балашихинское шоссе, д.20, пом.  
361

Адрес обособленного подразделения:

Московская обл., Одинцовский округ, р. п.  
Новоивановское, бул. Эйнштейна, дом 1 ИНН  
5001091458, ОГРН 1125001005700

р/с: 40702810840020000726 ПАО Сбербанк

к/с: 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон: 8-495-401-61-11

Адрес электронной почты:

[info@ggkm.ru](mailto:info@ggkm.ru)

Адрес сайта в сети Интернет

[www.ggkm.ru](http://www.ggkm.ru)

От Управляющей организации

исъ)

(Расшифровка подписи)

/Колесников В.Ю. /



**Характеристика, состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме**

**I. Характеристика многоквартирного дома по адресу:**

1.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
2.	Год постройки (ввод в эксплуатацию)	
3.	Количество этажей	
4.	Наличие подвала и/или цокольного этажа	
5. °	Количество жилых помещений (квартир)	
6.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (коммерческих)	
7.	Количество нежилых помещений, входящих в состав общего имущества	
8.	Строительный объем	
9.	Площадь:	
10.	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
11.	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
12.	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
13.	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
14.	Количество лестниц	
15.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
16.	Уборочная площадь общих коридоров	
17.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
18.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
19. °	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

**II. Состав и техническое состояние многоквартирного дома**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Монолитный железобетонный	Удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолит, железобетон	Удовлетворительное
3.	Перегородки	Железобетон/кирпич	Удовлетворительное
4.	Перекрытия чердачные/ межэтажные / подвальные (другое)	Монолит, железобетон	Удовлетворительное
5.	Крыша (кровля)	Плоская (мягкая) рулонная	Удовлетворительное
6.	Полы	Бетон	Удовлетворительное
7.	Проемы окна/двери (другое)	ПВХ/металл, дерево	Удовлетворительное
8.	Отделка внутренняя/наружная (другое)	Окраска/ штукатурка	Удовлетворительное
9.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение/ холодное водоснабжение/ горячее водоснабжение/ водоотведение/ отопление (ИТП) (другое)	ВРУ, вентиляция приточно-вытяжная, водопровод центральный, горячее водоснабжение от ИТП, канализация центральная, лифты, отопление от ИТП, электроосвещение скрытая проводка.	Удовлетворительное
10.	Входные группы	Сборный железобетон	Удовлетворительное

Приложение №1 подлежит заполнению в полном объеме в течение первых 3-х месяцев с начала управления многоквартирным домом

\_\_\_\_\_ (подпись):

Управляющая организация:  
(Колесников В.Ю.)




Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>I.</b>	<b>Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.</b>	
<b>1.</b>	<b>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов.</b>	
<b>1.1.</b>	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год
<b>1.2.</b>	При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и составлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности или составление плана устранения выявленных нарушений.	Проверка тех. состояния - 2 раза в год. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
<b>2.</b>	<b>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.</b>	
<b>2.1.</b>	Проверка температурно- влажного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыканий, принятия мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение, загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	1 раз в день
<b>2.3.</b>	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в день
<b>3.</b>	<b>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.</b>	
<b>3.1.</b>	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 стен, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформации и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков.	1 раз в квартал
<b>3.2.</b>	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Проверка тех. состояния - 2 раза в год. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
<b>4.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов.</b>	
<b>4.1.</b>	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки.	1 раз в квартал

4.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в год. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
<b>5.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.</b>	
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молния-защитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;	1 раз в месяц
5.2.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
<b>6.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.</b>	
6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	1 раз в месяц
6.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
<b>7.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов.</b>	
7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	1 раз в день
7.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в год. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
<b>8.</b>	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок многоквартирных домов.</b>	
8.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, а местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в день

8.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в год. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
9.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.</b>	
9.1.	Проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	Проверка тех. состояния - 2 раза в год. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
10.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</b>	
10.1.	Проверка состояния основания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
11.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</b>	
11.1.	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 день
11.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
II.	<b>Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</b>	
12.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.</b>	
12.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недоступных вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	1 раз в месяц
12.2.	Проверка утепления тепловых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в день
12.3.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	2 раза в год
12.4.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	1 раз в месяц в теплый период года
12.5.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 1 раз в квартал. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
13.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах.</b>	

13.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах.	1 раз в сутки
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Проверка тех. состояния - 1 раз в день При выявлении неисправности - немедленное устранение.
13.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов.	1 раз в год
13.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	2 раза в год
13.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка тех. состояния - 2 раза в год. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
14.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.</b>	
14.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширенных балконов и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	1 раз в месяц
14.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер в восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	1 раз в день
14.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в год
14.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.) относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	Проверка тех. состояния - 1 раз в месяц. При выявлении неисправности - немедленное устранение.
14.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	
14.6.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков.	после проведения работ
14.7.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
15.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.</b>	
15.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год. При обнаружении - немедленно устранение.
16.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.</b>	
16.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.). Замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год

16.2.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в месяц
	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	Проверка тех. состояния - 1 раз в год При выявлении неисправности - немедленное устранение.
	Обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).	
17.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутридомовой системы водоотведения (хозфекальной и ливневой канализаций) многоквартирного дома.</b>	1 раз в день
18.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме.</b>	
18.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно
18.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифтов. Согласно регламенту проведения ТО.	1 раз в месяц
18.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов.	Круглосуточно
18.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования,	не реже 1 раза в 12 месяцев
18.5	Ремонт лифтов.	в течение 24 часов, если ремонт не относится к капитально-восстановительному.
III.	<b>Работы и услуги по содержанию и иного общего имущества необходимые для надлежащего содержания оборудования в многоквартирном доме.</b>	
19.	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</b>	
19.1.	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.	1 этаж ежедневно; с 2 этажа и выше 2 раза в месяц
19.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов).	2 раза в год
19.3.	Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал
19.4.	Дезинфекция помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал
20.	<b>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период.</b>	
20.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	Не позднее 3 часов после начала снегопада
20.2.	Сдвигание свежевывапавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	1 раз в сутки в дни снегопада
20.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	3 раза в неделю (в зимний период)
20.4.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
20.5.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	1 раз в сутки во время гололёда

21.	<b>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года.</b>	
21.1.	Подметание и уборка придомовой территории.	1 раз в день
21.2.	Содержание и ремонт элементов благоустройства на придомовой территории (детская, спортивная площадки, площадка для бытовых нужд).	5 раз в неделю
21.3.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	1 раз в день
21.4.	Уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации;	1 раз в неделю
21.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	1 раз в день
22.	<b>Работы по содержанию площадок (мест) накопления твердых коммунальных отходов.</b>	
22.1.	Обслуживание и очистка контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.	1 раз в день
22.2.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	1 раз в неделю
23.	<b>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.</b>	2 раза в год
24.	<b>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме. Выполнение заявок населения.</b>	Проверка - 1 раз в год. При поступлении заявки - незамедлительное устранение аварии.

\* ООО «ГранельЖКХ» выполняет работы (оказывает услуги) в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества, 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» и иными нормативно-правовыми актами регламентирующими деятельность Управляющих организаций.

\*\* Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг может быть изменен с учетом предложений Управляющей организации.

\*\*\* В случае изменения перечня работ (в связи с изменением состава общего имущества, новым требованиями законодательства и пр.) Управляющая организация вправе перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание, и средствами, направляемыми на текущий ремонт, без дополнительного согласования с собственниками помещений. Информация о произошедших изменениях доводится до сведения собственников путем раскрытия информации.

Собственники (представитель собственников):

Управляющая организация:

\_\_\_\_\_ )



(Колесников В.Ю.)





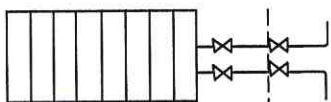
**Акт разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в многоквартирном доме**

ООО «ГранельЖКХ» в лице генерального директора Колесникова В.Ю., действующего на основании Устава Общества, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, составили настоящий Акт разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в многоквартирном доме о нижеследующем:

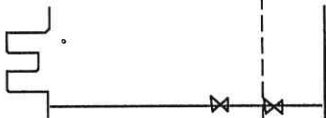
1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, 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 находящимся 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.

**СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:**



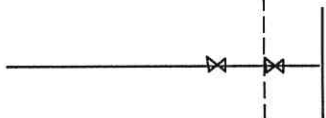
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до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

**СИСТЕМА ГВС:**



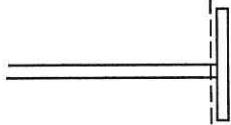
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого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

**СИСТЕМА ХВС:**



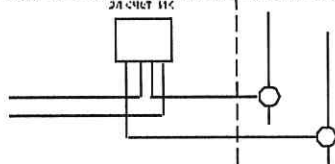
в т.ч. оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно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

**СИСТЕМА КНС:**



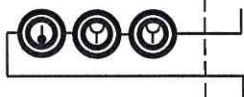
в т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизки; ответвления от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от первого выпускного колодца (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого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

**СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:**



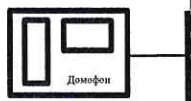
в т.ч. оборудование электрощитовых; вводные шкафы; вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного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

**СИСТЕМА ОХРАННО-ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ:**



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

**СИСТЕМА ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНОГО УСТРОЙСТВА**



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

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

*(Handwritten signature)*  
 (Колесников В.Ю.)

**СОГЛАСИЕ**  
**на обработку персональных данных**

Я,

Балдуго Башир Янре  
(фамилия, имя, отчество субъекта персональных данных)

в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О защите персональных данных» выражаю согласие на обработку своих персональных данных ООО «ГранельЖКХ» в реестре операторов Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) (далее – Оператор), а именно: совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона № 152-ФЗ со всеми данными, которые находятся в распоряжении управляющей организации в целях:

- обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов;
- заключения договоров управления и иных непосредственно связанных с ними соглашений;
- организации и проведения общих собраний собственников, ведение реестра собственников;
- отражения информации в учётных, регистрационных, бухгалтерских документах и протоколах общих собраний;
- оформления (разделения) лицевого счетов;
- начисления платы за жилищно-коммунальные и иные, связанные с ними услуги;
- предоставления установленных законодательством сведений для получения мер социальной поддержки на оплату ЖКУ без личного обращения в государственных учреждениях на территории Московской области;
- предоставления сведений в/из Фонда капитального ремонта, судебных органов и службы приставов, жилищной инспекции Московской области, ЕИАС ЖКХ МО, ГИС ЖКХ;
- предоставления сведений и банковских реквизитов для расчётов и возмещения ущерба по судебно-претензионной работе;
- обеспечения общественной безопасности;
- контроля качества оказываемых мне услуг;
- обеспечения сохранности общего имущества и имущества третьих лиц;
- предоставления сведений третьим лицам в установленных законом случаях;

**Перечень моих персональных данных, на обработку которых я даю согласие:**

- фамилия, имя, отчество, пол, возраст, дата и место рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания;
- сведения о правах собственности на принадлежащее мне имущество по месту оказания услуг;
- номер телефона (мобильный), адрес электронной почты;
- данные документов с места работы (справки 2-НДФЛ);
- документы об отнесении к льготной категории граждан, которые могут понадобиться для предоставления мне льгот и мер социальной поддержки, предусмотренных законодательством Российской Федерации (сведения о составе семьи, документ об инвалидности по итогам медико-социальной экспертизы);
- СНИЛС;
- ИНН;
- сведения о деловых и иных личных качествах, носящих оценочный характер (характеристики).

**Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных:**

Обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной (автоматизированной, не автоматизированной) обработки персональных данных. Сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных (только те, которые применяются реально)

**Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом:**

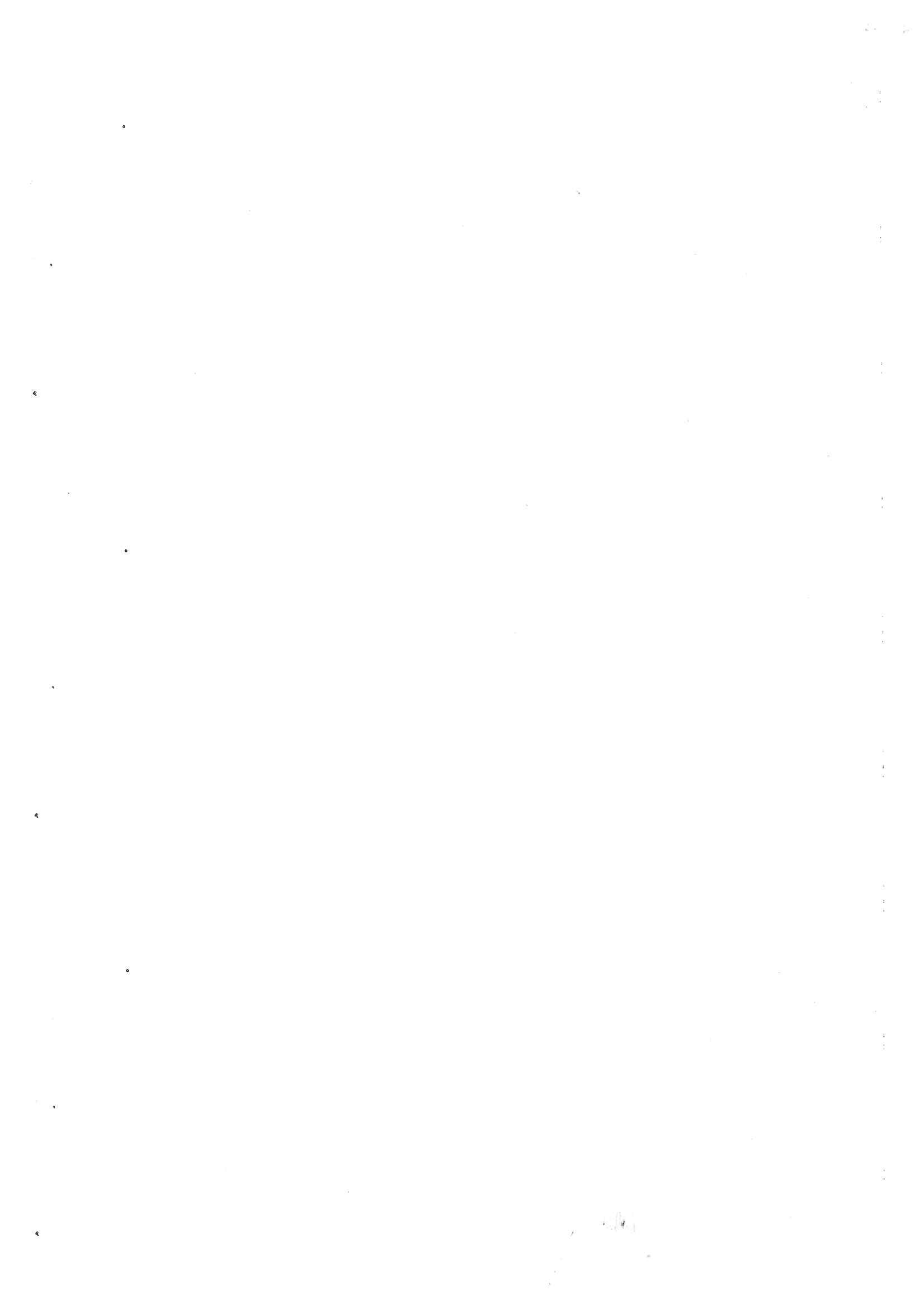
Настоящее согласие субъекта на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора управления МКД, установленного в п.8.1. Договора управления, а также срока исковой давности с момента расторжения Договора управления МКД и иными требованиями законодательства РФ. По истечении сроков хранения таких документов они подлежат уничтожению.

Я оставляю за собой право отозвать в любой момент согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной Оператору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручен лично под расписку представителю Оператора. В случае отзыва мною согласия на обработку персональных данных Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без моего согласия при наличии оснований, указанных в пунктах 2 – 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 Федерального закона №152-ФЗ «О персональных данных» от 26.06.2006 г.

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:





## ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата, руб.	Ст-ть на 1 м <sup>2</sup> общ. площади (руб./м <sup>2</sup> )
<b>1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>			<b>4 553 724,89</b>	<b>4,47</b>
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>			<i>периодичность</i>	
1.1	Мытье кабин лифтов, холлов и галерей первого этажа		5 раз в неделю	
1.2	Влажное подметание квартирных и лифтовых холлов, лестничных маршей и площадок выше 1-го этажа		2 раз в месяц	
1.3	Влажная протирка поверхностей почтовых ящиков, стен и дверей кабин лифта		1 раз в неделю	
1.4	Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), шкафов электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода).		2 раза в год	
1.5	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода		2 раза в год	
1.6	Мытье входных и межэтажных дверей, стен		2 раза в год	
1.7				
1.8	Мытье входных и межэтажных дверей, стен		2 раза в год	
<b>2. Санитарное содержание придомовой территории</b>			<b>10 737 418,42</b>	<b>10,54</b>
<b>2.1 Содержание в зимний период</b>				
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>			<i>периодичность</i>	
2.1.1	Подметание свежевыпавшего снега		1 раз в день	
2.1.2	Сдвигка и сдвигание снега при обильном снегопаде		Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада	
2.1.3	Удаление наледи		При образовании	
2.1.4	Очистка урн от мусора		1 раз в 2 дня	
2.1.5	Посыпка территории противогололедными материалами		по мере необходимости	
2.1.6	Уборка контейнерных площадок		5 раз в неделю	
2.1.7	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек		по мере образования	
<b>2.2 Содержание в летний период</b>				
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>			<i>периодичность</i>	
2.2.1	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см		5 раз в неделю	
2.2.2	Подметание территории в дни обильных осадков		1 раз в 2 дня	
2.2.3	Уборка мусора с газонов		5 раз в неделю	
2.2.4	Очистка урн от мусора		5 раз в неделю	
2.2.5	Мытье урн		1 раз в месяц	
2.2.6	Уборка контейнерных площадок		5 раз в неделю	
2.2.7	Стрижка газонов		2 раза за сезон	

2.2.8	Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников.	1 раз за сезон
2.2.9	Полив газонов	по мере необходимости
2.2.10	Озеленение газонов, создание цветников	2 раза за сезон
<b>3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>		<b>6 489 312,65</b>   <b>6,37</b>
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>периодичность</i>
3.1	Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных и дымовых каналов	В ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период
3.2	Очистка кровли, укрепление водосточных труб, колен, воронок; консервация системы ЦО; переключение системы внутреннего водостока на летний режим работы; укрепление флагодержателей и домовых знаков; приведение в порядок чердаков и техэтажей	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
3.3	Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем отопления, утепление бойлеров	В ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период
3.4	Восстановление теплового контура; ремонт кровель; Замена разбитых стекол окон и дверей, воронок, колен и отмета наружного водостока, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей; устранение подтоплений в подвале; переключение внутреннего водостока на зимний режим работы	В ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период
3.5	Непредвиденные работы	по мере необходимости
<b>4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b>		<b>12 713 755,39</b>   <b>12,48</b>
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>периодичность</i>
4.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств:	2 раза в год
	Прочистка канализационного лежачка;	
	Проверка исправности канализационных вытяжек;	
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	
4.2	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	ежедневно, круглосуточно
4.3	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	ежемесячно
4.4	Работы по содержанию и ремонту систем вентиляции	Согласно требованиям технических регламентов
4.5	Проведение электротехнических замеров:	Согласно требованиям технических регламентов
	- сопротивления;	
	- изоляции;	
	- фазы-нуль	
4.6	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ в индивидуальном тепловом пункте	ежемесячно
4.7	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	ежегодно
<b>5. Устранение аварии и выполнение заявок населения</b>		<b>550 114,42</b>   <b>0,54</b>
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>периодичность</i>
5.1	Устранение аварии	На системах энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером

5.2	Выполнение заявок населения	Протечка кровли - 1 сутки	
		нарушение водоотвода - 1 сутки	
		замена разбитого стекла -3 суток	
		неисправность освещения мест общего пользования - 1 сутки	
		неисправность электрической проводки оборудования - 24 часов	
		неисправность лифта - 24 часов с момента получения заявки диспетчером	
<b>6. Прочие услуги</b>		<b>11 134 723,27</b>	<b>10,93</b>
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>периодичность</i>	
6.1	Услуги управления (содержание службы заказчика)	Ежемесячно	9,52
6.2	Паспортный стол МФЦ	ежемесячно	0,48
6.3	Обеспечение приема и начисления платежей ЕИРЦ	ежемесячно	0,88
6.3	Дератизация	согласно санитарным требованиям	0,05
6.4	Дезинсекция	согласно санитарным требованиям	
<b>7. Текущий ремонт внутренних инженерных систем и конструкций</b>		<b>2 638 511,74</b>	<b>2,59</b>
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>периодичность</i>	
<b>Фундаменты</b>			
7.1	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов, вентиляционных продухов, приемков, отмостки, входов в подвалы.	По итогам осмотра вкл.в план тек.ремонта	
<b>Стены и фасад</b>			
7.2	Удаление и снятие отделки наружной поверхности стен, укрепление домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации, а также герметизация стыков стен и фасадов ,ремонт,окраска,промывка цоколей и фасадов.	Устранение по мере обнаружения дефектов	
7.3	Ремонт лестничных клеток. Ремонт технических и вспомогательных помещений.	Устранение по мере обнаружения дефектов	
<b>Кровля</b>			
7.4	Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель (кроме полной замены), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьков и зонты над трубами, укрепление и замена водосточных труб, парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, устройств заземления здания.	По итогам осмотра вкл.в план тек.ремонта	
<b>Лестницы, пандусы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей</b>			
7.5	Восстановление козырьков над входами в подъезды,ремонт кровельного покрытия козырьков, ложных балконов	По итогам осмотра вкл.в план тек.ремонта	
7.6	Ремонт полов (на лестницах, чердаках, в холлах и подвалах)	По итогам осмотра вкл.в план тек.ремонта	
<b>Окна двери в помещениях общего пользования</b>			
7.7	Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования	Устранение по мере обнаружения дефектов	
7.8	Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования	Устранение по мере обнаружения дефектов	
7.9	Замена и восстановление отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	Устранение по мере обнаружения дефектов	
7.10	Замена и восстановление отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехоборудования	Устранение по мере обнаружения дефектов	

7.11	Замена и восстановление отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	Устранение по мере обнаружения дефектов	
<b>Система электроснабжения помещений общего пользования и отопление</b>			
7.12	Замена и восстановление отдельных элементов внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	Устранение по мере обнаружения дефектов	
7.14	Замена и восстановление отдельных элементов системы отопления с выполнением наладочных регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах	Устранение по мере обнаружения дефектов	
	<b>Итого:</b>	<b>48 817 560,78</b>	<b>47,92</b>

**Управляющая организация**

**Собственник**