

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

Московская область, г. Щелково

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Эдельвейс», в лице Генерального директора Гудь Марии Сергеевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(полные фамилия, имя, отчество собственника)

(при необходимости указать всех собственников на праве общей совместной или долевой собственности) являющийся собственником (собственниками) квартиры № \_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_ кв.м (именуемый в дальнейшем – «Собственник») на \_\_\_\_ этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская обл., г. Щёлково, ул. Неделина, д.21, на основании

\_\_\_\_\_  
(документ, устанавливающий право собственности)

50-\_\_\_\_ № \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ , запись регистрации \_\_\_\_\_ ;

\_\_\_\_\_  
(номер, дата, наименование выдавшего органа)

или представитель Собственника

\_\_\_\_\_  
(полные фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на

\_\_\_\_\_  
(документ, определяющий право пользования жилым помещением или представления интересов Собственника)

(далее – «Стороны»), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Термины и толкования:**

1.1. **Многоквартирный дом** – здание, расположенное по адресу: Московская область, г. Щёлково, ул. Неделина, д.21, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. **Собственники помещений** - по тексту настоящего Договора означает собственников соответствующих помещений, находящихся в многоквартирном доме, - наниматели жилых помещений по договорам социального найма. Собственники помещений несут бремя содержания данных помещений и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в общем имуществе =  $\frac{S \text{ помещения} / \text{квартиры}}{S \text{ Многоквартирного дома}}$  (доли помещения / квартиры)

$S$  Многоквартирного дома

1.3. **Управляющая компания** - организация, уполномоченная Собственниками Многоквартирного дома, на выполнение функций по управлению Многоквартирным домом, в том числе по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту его общего имущества и предоставлению гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, а также Собственникам нежилых и иных помещений, коммунальных услуг.

1.4. **Помещение** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся в собственности Собственника.

1.5. **Общее имущество в многоквартирном доме** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая

помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок (прилегающая территория), на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Размер прилегающей территории определяется в соответствии с Правилами благоустройства Московской области. ( Приложение №4).

Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и личным имуществом - помещением Собственника указаны в **Приложении №1** к настоящему Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу : Московская область, г. Щелково, ул. Н еделина, д.21 №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 202 г, оригинал которого хранится в Главном управлении Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

2.2. В соответствии с настоящим Договором, Управляющая компания по заданию Собственников, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (при отсутствии договоров, заключенных собственниками от своего имени с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и функционирование находящихся в нем юридических лиц, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам, в пределах денежных средств, поступающих на расчетный счет Управляющей компании от Собственников.

2.3. Управляющая компания принимает от Собственников права управления Многоквартирным домом, в том числе:

2.3.1 По выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, (в пределах границ эксплуатационной ответственности) в зависимости от фактического состояния Общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих на расчетный счет Управляющей компании от Собственников;

2.3.2 По организации предоставления Собственникам и пользующимся помещениями в Многоквартирном доме лицам коммунальных услуг надлежащего качества, в том числе: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (при отсутствии договоров, заключенных собственниками от своего имени с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

2.3.3 По представлению интересов Собственников, в государственных, муниципальных, судебных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, перед специализированными организациями и поставщиками коммунальных услуг, в том числе при заключении хозяйственных и прочих договоров, связанных с предоставлением (покупкой) коммунальных и прочих ресурсов, не нарушающих имущественные интересы Собственников.

2.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны в руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27 .09. 03 №170, действующими санитарными правилами и иными нормативными и правовыми документами, действующими в Российской Федерации, Московской области, Щёлковском районе и городском поселении Щёлково.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Принять в управление Многоквартирный дом и осуществлять функции управления таким Многоквартирным домом, в том числе:

- по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказанию иных работ и услуг (далее - Работы) в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации и решениями общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома приведен в **Приложении №2** к настоящему Договору;
- по заключению с поставщиками коммунальных ресурсов договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам, контролю объемов, качества и сроков их предоставления. В случае заключения Собственниками от своего имени договоров на оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми бытовыми отходами, по заключению договоров на предоставление коммунальных ресурсов на содержание общего имущества;
- по заключению договоров со специализированными организациями на:
  - а). сбор, вывоз и захоронение твердых бытовых отходов; сбор, использование, обезвреживание, транспортирование и размещение отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.);
  - б). эксплуатацию лифтового оборудования;
  - в). эксплуатацию вентиляционных систем;
  - г). эксплуатацию системы домофонной связи;
  - д). дератизацию и дезинфекцию;
  - е). иных договоров, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества Многоквартирного дома.
- по контролю соответствия требованиям нормативно-правовых актов Российской Федерации, перечню и срокам проведения работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования, аварийно-диспетчерским работам, проводящимся и/или оказываемым на основании договоров, заключенных в соответствии с настоящим Договором;
- по организации начисления и сбора средств, поступающих от Собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные услуги и прочие услуги на расчетный счет Управляющей компании в соответствии с условиями заключенных договоров, фактическими затратами Управляющей компании по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, существующими нормативами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления и действующим законодательством РФ;
- при проведении предусмотренного настоящим Договором контроля, за исполнением договорных обязательств устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств поставщиками коммунальных ресурсов, принимать участие в составлении соответствующих актов, осуществлять расчет размера снятия недопоставленных услуг в соответствии действующими нормативно-правовыми актами РФ и осуществлять перерасчет стоимости коммунальных услуг;
- организовать паспортно-визовое обслуживания Собственников, граждан, проживающих в помещениях Собственников, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.2. Оказывать Собственникам услуги, в состав которых входит:

- ведение технической, исполнительной документации на общее имущество Многоквартирного дома и иной документации, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников, на действия (бездействие) работников Управляющей компании, поставщиков коммунальных ресурсов;
- подготовка предложений для Собственников, планов работ относительно ремонта, модернизации, реконструкции общего имущества Многоквартирного дома;
- подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества Многоквартирного дома;

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома;

3.1.4. По истечении года, до 01.04 представлять собственникам помещений в многоквартирном доме Отчет об исполнении Управляющей компанией обязательств по управлению многоквартирным домом за прошедший год.

Публиковать отчеты о выполнении Управляющей компанией обязательств по управлению многоквартирным домом на официальном сайте, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.1.5. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий;

3.1.6. Обеспечить для Собственников Помещений, накопление твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора в специально отведенные для этого месте; организовать место накопления и сбор бытовых отходов, I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)

3.1.7. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги;

3.1.8. Вести учет и рассматривать в установленный срок все претензии, жалобы и заявления и Собственников, связанные с исполнением Управляющей компанией условий настоящего Договора.

3.1.9. В порядке, определенном действующим законодательством РФ, размещать информацию об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Предоставлять коммунальные услуги с параметрами (показателями) качества, соответствующими требованиям Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных Правительством РФ.

3.1.11. Ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (услуг) в период с 23-го по 25-е число текущего месяца.

3.1.12. Разместить в лифтовом холле и поддерживать в исправном состоянии информационный стенд с «лотками» для размещения информации на листах формата А4. На информационном стенде должна быть размещена:

- общая информация об Управляющей компании: наименование, ФИО руководителя, почтовый адрес, режим работы, контактные телефоны (факс), адрес электронной почты, адрес официального сайта в сети Интернет, телефон аварийно-диспетчерской службы;
- списки следующих организаций с указанием их адресов и номеров телефонов: местных органов самоуправления; пожарной охраны; отделения милиции, участкового; скорой медицинской помощи; санитарно-эпидемиологической станции; органов Государственной жилищной инспекции.
- график уборки мест общего пользования (подъездов);
- ежемесячно обновляемые списки квартир, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг с указанием размера задолженности;
- объявления от Управляющей компании.

На каждом информационном стенде в обязательном порядке должно быть предусмотрено место («лотки») под одновременное размещение двух листов формата А4 с информации от совета дома. Размещение информационных стендов производится в счёт платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.13. В порядке и в сроки, определённые Стандартом раскрытия информации, утверждённым Правительством РФ, раскрывать сведения о стоимости каждой выполняемой работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, из состава предусмотренных Приложением №2 к настоящему договору.

3.1.14. Обязательные работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, предусмотренные:

- федеральными законами РФ, актами Президента РФ, Правительства РФ и Министерств РФ,
- законами Московской области, актами Губернатора Московской области, Правительства Московской области и Министерств Московской области,
- актами органов местного самоуправления Щёлковского района и городского поселения Щёлково,
- действующими правилами безопасности, правилами эксплуатации, санитарными нормами, а также иными правовыми актами,

не указанные явно в Приложении №2 к настоящему договору, Управляющая компания обязуется выполнять в объёме и с периодичностью, которые установлены данными правовыми актами, в размере денежных средств поступающих от Собственников помещений.

### **3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников и/или настоящим Договором, определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании актов обследований Многоквартирного дома и заявок Собственников, а так же фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств от Собственников помещений Многоквартирного дома (либо планируемого объема) в течение срока действия настоящего Договора.

3.2.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников или при отсутствии соответствующего решения общего собрания Собственников, самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.3. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в Многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения, с последующим информированием Собственников помещений.

3.2.4. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей в качестве истцов, ответчиков, 3-х лиц по делам, связанным с выполнением функций, определенных настоящим Договором;

3.2.5. Изменить (уменьшать) объем выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, либо Общим собранием Собственников, в размере невнесенных Собственниками платежей за данные виды работ и услуг.

3.2.6. Требовать от Собственников исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.7. Оказывать Собственникам прочие услуги, не относящиеся к п. 3.1. настоящего Договора, на основании отдельно заключенных с ним договоров.

3.2.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение и/или прекращение предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) Собственниками помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг.

3.2.9. Заключать договоры и осуществлять допуск в помещения общего пользования, чердачные и подвальные помещения Многоквартирного дома сотрудников и специалистов организаций, осуществляющих монтаж/демонтаж и обслуживание оборудования, связанного с предоставлением Собственникам телекоммуникационных, интернет-провайдерских и иных услуг, с правом монтажа соответствующего оборудования.

3.2.10. Предъявлять требования Собственникам по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Собственников (проживающими в их помещениях гражданами) Управляющей компании или общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.11. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и прочие услуги, применять по отношению к Собственникам размер платы установленный органом местного самоуправления для аналогичной степени благоустроенности многоквартирного дома.

3.2.12. В случае не предоставления Собственниками данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством РФ. При отсутствии данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственнику, за период до 3 месяцев, производить начисления исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг.

3.2.13. Осуществлять проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственниками, производить перерасчет размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.14. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.15. По согласованию с Собственниками, направлять денежные средства, полученные за счет экономии по предоставляемым жилищным, коммунальным и прочим услугам (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и т.д.), на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, оплату дополнительных работ по благоустройству придомовой территории, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, компенсацию инвестиций Управляющей компании в общее имущество Многоквартирного дома.

3.2.16. По согласованию с советом дома, размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома.

3.2.17. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей компании по согласованию с советом дома оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией законных прав и интересов собственников многоквартирного дома и действующего законодательства.

3.2.18. Поручать выполнение своих обязательств по настоящему Договору третьим лицам. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед Собственниками несет Управляющая компания.

3.2.19. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и законами субъекта РФ, и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию Многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.2.20. Предпринимать любые, законные действия по обеспечению выполнения всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Передать Управляющей компании права управления Многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Соблюдать Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов граждан, проживающих в квартирах и соседних домах.

3.3.3. Извещать Управляющую компанию о всех предстоящих фактах переустройства и перепланировки жилых помещений и помещений, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома.

3.3.4. Оказывать содействие Управляющей компании в осуществлении допуска в принадлежащие Собственникам помещения сотрудников Управляющей компании и других организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.5. Оказывать содействие Управляющей компании в поиске временного отсутствующих Собственников помещений, при необходимости проведения ремонтных (профилактических) работ находящихся в их помещениях установках и сетях электро-, тепло-, водоснабжения и канализации.

3.3.6. Незамедлительно сообщать о возникновении аварийных ситуации внутри помещений или на общем имуществе Многоквартирного дома в аварийно-диспетчерскую службу по телефону аварийно-диспетчерской службы. Управляющая компания обязана довести до Собственников помещений номер телефона аварийно-диспетчерской службы и оповещать Собственников помещений, в случае его изменения.

3.3.7. Своевременно инициировать общие собрания членов Собственников, для принятия решения об установлении размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – плата за содержание и ремонт), а, также, других вопросов, относящихся к компетенции Общего собрания Собственников.

3.3.8. Оказывать содействие Управляющей компании при исполнении ею обязательств по настоящему Договору.

### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Получать информацию о размерах начисленных платежей за коммунальные и прочие услуги, содержание и ремонт, а также любую другую информацию, затрагивающую их права и охраняемые законом интересы.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании выполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств.

3.4.3. По истечении года, следующего за отчетным (до 01.04) получать от Управляющей компании по письменному или поданному в электронной форме запросу отчет о выполнении последних обязательств по управлению многоквартирным домом за прошедший год.

3.4.4. В порядке, определенном действующим законодательством РФ, знакомится с информацией об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Предусмотренная действующим законодательством РФ информация должна быть доступна для ознакомления в офисе Управляющей компании в ее рабочее время или на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3.4.5. Вносить предложения Управляющей компании по направлениям расходования средств собираемых с Собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.7. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с настоящим Договором, Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами РФ.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. Расходы на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома (плата за содержание и ремонт) определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний

приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Размер платы за Содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме утверждается общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома.

В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, то размер такой платы устанавливается равным ставке оплаты за содержание и ремонт, утверждаемой органами местного самоуправления для домов аналогичной степени благоустройства, до момента принятия иного решения Общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома.

Размер платы за прочие услуги (систему домофонной связи (в т.ч. автоматически запирающихся устройств дверей подъездов), видеонаблюдение, охраны Многоквартирного дома и/или придомовой территории и т.п.) и иные услуги, плата за которые не предусмотрена нормативным актом, утвержденным органом местного самоуправления, устанавливается настоящим договором, решением общего собрания Собственников, а при отсутствии такого решения – исходя из фактических затрат и расходов Управляющей компании, в соответствии с долями Собственника в праве общей собственности на данное имущество.

Размер платы за Коммунальные услуги устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Размер платы за содержание и ремонт, а также стоимость коммунальных услуг в 2024 г. приведены в Приложении №3 к настоящему Договору.

4.2. Плата за дополнительные услуги и работы, вносится в порядке и на условиях, определенных решением Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

4.3. Плата за содержание и ремонт и иные услуги, а также плата за коммунальные услуги вносится Собственниками до 10 числа следующего за расчетным по платежным документам (квитанциям), высылаемым Управляющей компанией. Платежные документы (квитанции), представляются Управляющей компанией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае выставления Управляющей компанией платежных документов (квитанций) позже первого числа месяца, плата Собственниками должна быть внесена в течение 10 дней от даты выставления платежных документов.

4.4. Услуги Управляющей компании, предусмотренные настоящим Договором, включены в плату за содержание и ремонт.

4.5. При наличии у Собственников индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При наличии в многоквартирном доме коллективных приборов учета коммунальных услуг, начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.6. Фонд капитального ремонта формируется перечислением взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается нормативно-правовым актом Правительства Московской области. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту в общем случае включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Собственник и Управляющая компания при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая компания несет ответственность (в границах эксплуатационной ответственности) за выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в пределах средств, поступающих в качестве оплаты за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и иных платежей, определенных общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома.

5.3. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка средств на содержание Общего имущества в Многоквартирном доме и (или) ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, возникшего по причине несвоевременной оплаты Собственниками.

5.4. В случае истечения сроков до капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, а также имуществу Собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственников своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- технического брака общего имущества многоквартирного дома при строительстве Многоквартирного дома, в т.ч. санитарно-технического и инженерного оборудования;

5.6. Управляющая компания не несет ответственности по:

- строительным дефектам застройщика, выявленным на этапе приемки дома в эксплуатацию и/или в процессе эксплуатации в Многоквартирном доме;
- строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственникам, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.8. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания обязана уплатить неустойку в размере, установленном законодательством РФ. По желанию Собственников неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.9. В случае задержки оплаты Собственниками начислений за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги и иные платежи, Собственники оплачивают пени в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки начиная со следующего дня после установленного срока выплаты по день фактического расчета включительно.

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, Советом дома, а также уполномоченными органами субъекта РФ.

6.1.1. Контроль за работой Управляющей компании осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 10 рабочих дней с даты обращения (если действующим законодательством на предусмотрен иной срок) информации по запросам, поданным в письменном или электронном виде;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах Общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.6 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей компании на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

Полученные от Собственника в письменном или электронном виде обращения и заявления (жалобы, претензии) должны быть зарегистрированы в течении не более чем 3-х дней со дня их получения. О присвоенном входящем номере Собственнику должно быть сообщено при личном обращении или при обращении по телефону.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;
- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. При ненадлежащем качестве услуг и работ и (или) превышении установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту, а так же при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Акт составляется в порядке, определённом Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством РФ.

6.4. Акт на неправомерные действия Собственника составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) поврежденный имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.6. Акт составляется в присутствии представителя Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии представителя Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику.

6.7. Принятые решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт.

6.8. В течение 10 дней от начала действия Договора или с момента избрания (переизбрания) совета дома, Собственники обязаны довести до Управляющей компании данные о членах совета: ФИО и номер жилого помещения членов совета и председателя совета дома, контактные данные (телефон, e-mail) председателя совета.

6.9. Управляющая компания обязана сообщить председателю совета дома данные (ФИО, контактный телефон, адрес электронной почты) сотрудника компании, ответственного за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Данный сотрудник Управляющей компании должен являться первичным контактным лицом при взаимодействии с советом дома, а также по вопросам полноты и качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.10. Ежемесячное снятие показания коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов (услуг) в доме осуществляется с 23-го по 25-ое число текущего месяца в присутствии председателя совета дома и (или) назначенного им представителя совета дома.

6.10.1. Управляющая компания обязана не позднее, чем за 1 рабочий день по телефону оповестить председателя совета дома о конкретной дате и времени снятия показаний. Результаты снятия показаний должны фиксироваться в протоколе, который должен содержать: перечень приборов учёта, их заводские номера, вид/назначение учитываемого ресурса, предыдущие и текущие показания, коэффициент пересчёта (при наличии).

6.10.2. Протокол должен быть составлен в 2-х экземплярах и подписан уполномоченным представителем Управляющей компании и присутствующим представителем совета дома. Один экземпляр протокола должен быть передан присутствовавшему представителю совета дома. «Журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета» формируется путём подшивки оформленных протоколов.

6.10.3. Показания автоматизированных приборов учёта (приборы учёта тепловой энергии) допускается в общий протокол не заносить, в этом случае копия автоматически формируемого по архивным данным прибора учёта протокола (отчёта) до конца текущего месяца должна быть передана или направлена по e-mail Управляющей компанией председателю совета дома

6.10.4. Если представитель совета дома к назначенному времени не прибыл, снятие показаний производится без его участия с отметкой в протоколе «не прибыл». В этом случае экземпляр оформленного протокола до конца текущего месяца должен быть передан или направлен по e-mail Управляющей компанией председателю совета дома.

6.10.5. Не позднее 3 рабочих дней с момента предоставления Собственникам платежных документов (квитанций) за отчётный период Управляющая компания обязана передать председателю совета дома под

роспись, письменно оформленные и заверенные подписью уполномоченного сотрудника Управляющей компании данные о суммарном объеме (количестве) электроэнергии, холодной воды и горячей воды, потребленных в жилых и (при наличии) нежилых помещениях дома (по показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учёта, по среднему, по нормативу), а также об объёмах тепловой энергии, предоставленной на нужды отопления и горячего водоснабжения (подогрев) в расчётном периоде.

6.11. Общие плановые осмотры (весенний и осенний) должны проводиться с обязательным участием председателя совета дома и (или) назначенного им представителя совета дома.

Управляющая компания обязана не позднее, чем за 1 рабочий день по телефону оповещать председателя совета дома о конкретной дате (датах) и времени проведения общих плановых осмотров. Копии актов общих плановых осмотров должны быть переданы Управляющей компанией председателю совета дома в течение 5 рабочих дней, после их оформления, под роспись.

6.12. До двух раз в месяц (в первой и второй половине месяца) по решению совета дома им может быть проведена плановая проверка качества работ и услуг по содержанию и текущему ремонту дома. В процессе проверки представителем совета дома выборочно проверяется выполнение и качество выполнения работ/оказания услуг, предусмотренных настоящим договором и Приложением №2 к нему:

6.12.1. Не позднее, чем за 2 рабочих дня, председатель совета дома должен оповестить Управляющую компанию о планируемой дате и времени проведения проверки. Управляющая компания и председатель совета дома должны совместно согласовать время проведения проверки. К согласованному времени должен прибыть представитель Управляющей компании, имеющий доступ во все помещения, являющиеся общим имуществом собственников многоквартирного дома, и уполномоченный на подписание актов проверки, а также председатель и (или) представитель совета дома.

6.12.2. Состав проверяемых работ/услуг оглашается непосредственно перед проведением проверки прибывшему представителю Управляющей компании. Результаты проверки качества работ/услуг оформляются актом. В случае выявления несоответствия периодичности или качества выполнения работ/услуг данные несоответствия фиксируются в акте с указанием конкретной статьи настоящего договора и (или) пункта Приложения №2 к нему и (или) статьи (части) нормативного акта, требования которых не были выполнены (далее – акт проверки). Выявленные несоответствия могут быть дополнительно зафиксированы путём фото и видео съёмки. Акт составляется в 2-х экземплярах, по одному – Управляющей компании и совету дома, и подписывается лицами, принявшими участие в проверке.

6.12.3. В случае если представитель Управляющей компании не прибыл для проведения проверки или отказался от подписи, акт составляется в одностороннем порядке с указанием со стороны Управляющей компании «не прибыл» («от подписи отказался»). Акт подписывается представителем и председателем совета дома. Экземпляр акта в бумажном или электронном виде направляется Руководителю Управляющей компании.

6.12.4. Выявленные в процессе проверки несоответствия должны быть устранены в кратчайшие сроки, но не позднее 3 рабочих дней со дня составления акта. Если по объективным причинам для устранения несоответствия необходим более длительный срок, Управляющей компанией в течение 3 рабочих дней со дня составления акта должен быть составлен и передан (или направлен по e-mail) председателю совета дома план мероприятий, содержащий перечень работ, которые должны быть выполнены и обоснованные сроки их выполнения. План мероприятий должен быть утверждён Руководителем или Управляющей компании. Работы должны быть выполнены в сроки, установленные в плане мероприятий. Выполнение плана мероприятий может быть проверено советом дома при последующих плановых проверках.

6.12.5. В случае выявления одинаковых несоответствий одной и той же работы/услуги при проведении подряд двух проверок в течение месяца, данная работа/услуга считается в течение месяца не оказанной (оказанной с ненадлежащим качеством). Акт проверки, в котором повторно зафиксирован факт несоответствия, является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на месячную стоимость данной работы/услуги собственникам всех помещений дома.

6.12.6. В случае не устранения выявленных несоответствий работ/услуг, зафиксированных в акте проверки, в установленные п.6.13.4 настоящего договора сроки, данные работы/услуги считаются не оказанными (оказанными с ненадлежащим качеством). Акт проверки имеет статус «Акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ», предусмотренного Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ. Акт проверки является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на стоимость данной работы/услуги собственникам всех помещений дома. Началом периода нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ является дата составления акта проверки.

6.13. При наличии признаков нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, неплановые проверки проводятся Собственниками помещений и в т.ч. представителями совета дома в порядке, определённом Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

6.14. Приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в отчётном месяце оформляется актом, подписываемым председателем

совета дома. Акт должен быть предоставлен председателю совета дома до 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным.

В случае отсутствия письменной Претензии со стороны председателя совета дома по качеству предоставленных услуг управления многоквартирным домом по настоящему Договору, поданной в Управляющую компанию до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставленные Управляющей компанией Собственникам в расчетном периоде услуги по управлению Многоквартирным домом Управляющей компанией считаются оказанными и принятыми в полном объеме.

6.15. Приемка оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с периодичностью выполнения, превышающей 1 раз в месяц, в т.ч. ремонтных работ, включённых в годовой план текущего ремонта, оформляется актом, подписываемым председателем совета дома. Акт должен быть предоставлен председателю совета дома в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выполнения работ.

6.16. По запросу, как устному, так и письменному, в т.ч. поданному в электронном виде, председателю совета дома и (или) назначенному им представителю совета дома должны быть продемонстрированы результаты выполнения работ и, при необходимости, предоставлены документы, подтверждающие факт выполнения работ.

6.17. Выполнение работ, проведённых на основании заявок, поданных Собственниками помещений, должно быть оформлено соответствующими отметками об исполнении в Журнале учёта заявок.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с \_\_\_\_ ( в случае включения в реестр лицензий многоквартирных домов Московской области в более поздний срок- с даты включения в реестр).

7.2. Срок действия договора- 1 (один) год.

7.3. При отсутствии заявлений Сторон о расторжении договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.4.1. В одностороннем порядке:

- а). по инициативе Собственника в случае:
  - отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, и прочие.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- б). по инициативе Управляющей компании, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:
  - многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
  - собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

7.4.2. По соглашению сторон.

7.4.3. В судебном порядке.

7.4.4. В случае ликвидации Сторон, если не определен ее правопреемник.

7.4.5. Настоящий Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке до окончания срока действия или по окончании срока действия, если собственники помещений приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений, за один месяц до его окончания направили Управляющей компании письменное уведомление, копию протокола общего собрания и бланки голосований.

При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Управляющая компания и Собственники расторгают договор только при условии оплаты Управляющей организацией фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора. Управляющая компания и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

7.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника по прекращению обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Местом исполнения обязательств по настоящему Договору является город Щелково Московской области, ул. Неделина д.21

8.2. Взыскание дебиторской задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома производится по месту исполнения Договора, указанного в п.8.1

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

8.4. Собственник переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственников (нанимателями, пользователи, арендаторы), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг, при условии предоставления Собственником Управляющей компании договора найма (пользования, аренды).

8.5. Собственник согласен с предоставлением Управляющей компании прав обработки и хранения своих персональных данных и сведений, в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством РФ.

8.6. Любые дополнения и изменения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному экземпляру для каждой из Сторон, на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу.

8.8. Все Приложения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

#### Приложения:

1. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Размер платы за жилое помещение, включая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги.
4. Состав общего имущества многоквартирного дома
5. Реестр собственников, подписавших договор

### 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Собственник:

\_\_\_\_\_  
 Паспорт: гражданина \_\_\_\_\_  
 Серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
 Выдан \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Дата выдачи: \_\_\_\_\_  
 Код подразделения: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
 Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Тел.: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (подпись)

\_\_\_\_\_  
 (ФИО)

#### Управляющая компания:

ООО «Эдельвейс»

Юридический адрес: 141205, Московская область, Пушкинский район, город Пушкино, Набережная улица, дом 35 корпус 6, пом/ком 14/6

Почтовый адрес: 141281, г. Ивантеевка, ул. Школьная, д. 25, п.68.

ИНН/КПП: 5038151488/503801001,

БИК: 044525225, ОГРН 1195081092128.

р/с 40702810040000071520

ПАО СБЕРБАНК

Тел./факс: 8-929-919-69-60

E-mail: uk-edls@mail.ru

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
 (подпись)

\_\_\_\_\_  
 /Гудь М.С./

\_\_\_\_\_  
 (ФИО)

**АКТ**

**разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией и Собственником**:
  - **Отопление (при замене отопительных приборов, ранее установленных застройщиком)**: до первого вентиля радиатора отопления в помещении;
  - **Горячее водоснабжение**: до первого вентиля (сварного шва) на ответвлении от стояка в помещении;
  - **Холодное водоснабжение**: до первого вентиля (сварного шва.) на ответвлении от стояка в помещении;
  - **Водоотведение**: до первого стыкового соединения ответвления от стояка в помещении;
  - **Электрическая сеть**: до индивидуального (квартирного) прибора учета (счётчика);
  - **Домофонная связь**: до входа линии связи в помещение.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение **Собственника**.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компании**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

**Собственник**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Управляющая компания  
Генеральный директор  
ООО «Эдельвейс»**

\_\_\_\_\_/ М.С. Гудь/  
(подпись)

МП

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем дома</b>		
<b>1 Технические осмотры, организация технического обслуживания и текущего ремонта</b>		
1.1	Проведение первичного общего осмотра дома в целом, включая его строительные конструкции и инженерные системы, с оформлением акта осмотра	В течение 30 дней с момента начала управления домом
1.2	Проведение плановых общих осмотров дома в целом, включая его строительные конструкции и инженерные системы, с оформлением акта осмотра	2 раза в год, весной и осенью (до начала отопительного сезона)
1.3	Проведение плановых частичных осмотров отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем дома, с оформлением результатов в журнале регистрации результатов осмотров	В соответствии с разделами 3 и 4 таблицы
1.4	Проведение внеочередных (внеплановых) осмотров элементов строительных конструкций и инженерных систем дома после явлений стихийного характера (ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, пожаров и т.п.), в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, а также в связи с жалобами и обращениями жильцов	По мере необходимости, в течение 1 дня
1.5	Составление перечня (по результатам весеннего планового общего осмотра) мероприятий и объемов работ, необходимых для подготовки дома и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период	В течение месяца после проведения осмотра
1.6	Составление перечня (описи) ремонтных работ, предлагаемых для включения в годовой план текущего ремонта, предоставление (с актами обследования технического состояния, иными документами, содержащими сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), заключениями экспертных организаций) для рассмотрения и согласование перечня с председателем совета дома	В течение 30 дней после первичного общего осмотра и в течение января каждого последующего года
1.7	Составление плана-графика, отражающего состав работ по содержанию и текущему ремонту дома на год и сроки их выполнение, предоставление плана-графика председателю совета дома	В течение 30 дней после первичного общего осмотра и в течение января каждого последующего года
1.8	Уточнение объема работ по текущему ремонту (по результатам весеннего общего осмотра на текущий год и осеннего общего осмотра – на следующий год), подготовка и согласование с председателем совета дома уточнений перечня (описи) ремонтных работ, уточнение годового плана-графика	В течение месяца после проведения осмотра
1.9	Приёмка выполнения запланированных работ по текущему ремонту комиссией с участием председателя и (или) представителей совета дома, подписание акта выполненных работ председателем совета дома	В течение 5 рабочих дней после выполнения
<b>2 Подготовка дома к сезонной эксплуатации</b>		
2.1	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период, в т.ч.: – очистка кровель от посторонних предметов и мусора; укрепление водосточных труб, колен и воронок; снятие с воронок наружных водостоков установленных на зиму крышек-лотков;	1 раз в год

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– консервация системы отопления (после окончания отопительного сезона);</li> <li>– переключение внутреннего водостока на летний режим работы;</li> <li>– расконсервация и ремонт поливочной системы;</li> <li>– ремонт оборудования детских и спортивных площадок;</li> <li>– приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;</li> <li>– проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;</li> <li>– ремонт отмосток при просадках, отслоении от стен;</li> <li>– ремонт полов в подвалах, на лестницах и на лестничных клетках;</li> <li>– укрепление флагодержателей и домовых знаков</li> </ul>	
2.2	<p>Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ремонт, промывка и гидравлическое испытание системы отопления;</li> <li>– укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;</li> <li>– восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре;</li> <li>– восстановление отсутствующих радиаторов на конвекторах в подъездах (при необходимости);</li> <li>– ремонт кровель, остекление и закрытие чердачных слуховых окон;</li> <li>– замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей, дверей общих балконов и дверей вспомогательных помещений; обеспечение плотного притвора входных дверей и дверей общих балконов, ремонт и установка пружин и доводчиков, установка нащельников, резиновых уплотнителей и т.п.;</li> <li>– установка крышек-лотков на воронках наружного водостока;</li> <li>– устранение причин подтопления подвальных помещений;</li> <li>– консервация поливочных систем;</li> <li>– переключение внутреннего водостока на зимний режим работы;</li> <li>– оформление акта проверки и паспорта готовности к отопительному периоду.</li> </ul>	1 раз в год, до 15 сентября
<b>3</b>	<b>Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций</b>	
<b>3.1</b>	<b>Фундамент и подвальные помещения</b>	
3.1.1	Проведение осмотра состояния фундамента, в т.ч. проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг дома проектным параметрам, отсутствия признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали, проверка состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента	1 раз в год
3.1.2	Проведение осмотра состояния подвальных помещений, входов в подвал и приемков, в т.ч. проверка соответствия температурно-влажностного режима (температура не менее 5°C, влажность не более 60%), состояния вентиляции, отсутствия подтопления, захламления, загрязнения и загромождения помещений, исправность дверей в подвал и их запорных устройств	1 раз в месяц
3.1.3	<p>Устранение повреждений фундамента, отмостки и входов в подвал по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундамента, стен подвала и др.;</li> <li>– устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;</li> <li>– восстановление поврежденных участков фундамента и гидроизоляции фундамента;</li> <li>– устройство и ремонт вентиляционных продухов;</li> <li>– смена или ремонт отмостки;</li> <li>– восстановление приемков, входов в подвалы</li> </ul>	По мере выявления
3.1.4	<p>Устранение причин нарушений при эксплуатации подвала, неисправностей дверей в подвал и их запорных устройств, в т.ч.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– предотвращения сырости и замачивания грунта оснований, фундамента и конструкций подвала;</li> </ul>	По мере выявления

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– обеспечение работоспособного состояния внутридомовых и наружных дренажей;</li> <li>– обеспечение исправного состояния дверей в подвал и их запорных устройств</li> </ul>	
3.1.5	Уборка подвальных помещений	1 раз в год
3.1.6	Контрольное обследование с проведением дератизации и дезинсекции подвальных помещений (при необходимости)	1 раз в месяц и по заявкам Собственников
<b>3.2</b>	<b>Стены и фасад</b>	
3.2.1	Проведение осмотра состояния стен, в т.ч. отсутствия отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного конструктивного изменения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью и стенами, неисправности водоотводящих устройств, отсутствия следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, отсутствия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам, отсутствия повреждений, трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными элементами	1 раз в год
3.2.2	Проведение осмотра состояния фасада, в т.ч. отсутствия нарушений отделки фасада и его отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков, контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.), выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций и гидроизоляции на общих балконах и козырьках, состояния элементов крылец и зонтов над входами в подъезды, в подвалы и над приямками	1 раз в год
3.2.3	Устранение повреждений стен по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития, восстановление теплозащиты и влагозащиты наружных стен, ремонт и окраска фасада, в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> <li>– заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичной кладки;</li> <li>– герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности, заделка отверстий, гнезд, борозд;</li> <li>– ремонт (восстановление) угрожающих падением элементов, облицовочных покрытий, отдельных кирпичей;</li> <li>– укрепление, утепление пазов;</li> <li>– утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;</li> <li>– замена покрытий, выступающих частей по фасаду;</li> <li>– восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки</li> </ul>	По мере выявления
3.2.4	Снятие (отбитие) отдельных кирпичей, утративших связь со стеной, отслоившейся от поверхности стены штукатурки на высоте более 1,5 м, угрожающих выпадением	В течение 1 дня (с немедленным ограждением опасной зоны)
<b>3.3</b>	<b>Колонны и столбы</b>	
3.3.1	Проведение осмотра, в т.ч. выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона; контроль состояния металлических закладных деталей	1 раз в год
3.3.2	Устранение повреждений по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития	По мере выявления
<b>3.4</b>	<b>Балки перекрытий</b>	
3.4.1	Проведение осмотра, в т.ч. контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне	1 раз в год
3.4.2	Устранение повреждений по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития	По мере выявления
<b>3.5</b>	<b>Крыша и чердачные помещения</b>	

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
3.5.1	Проведение осмотра состояния крыши и чердачных помещений, в т.ч. проверка кровли на отсутствие протечек, проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше, проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крыше, отсутствия деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
3.5.2	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год
3.5.3	Контроль состояния оборудования или устройств (при наличии), предотвращающих образование наледи и сосулек, проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	По мере необходимости
3.5.4	Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год и по мере выявления
3.5.5	Проверка и восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	1 раз в 5 лет и по мере выявления
3.5.6	Проведение осмотра состояния чердачных помещений, входов в т.ч. проверка соответствия температурно-влажностного режима, вентиляции, отсутствия протечек, чистоты и доступности прохода ко всем элементам чердачного помещения, отсутствия захламления, исправность дверей и люков на чердачное помещение и крышу, их запорных устройств, плотности закрытия и притвора	1 раз в месяц
3.5.7	Устранение причин нарушений при эксплуатации чердачных помещений, неисправностей дверей и люков на чердачное помещение и крышу, в т.ч.: – обеспечение исправного состояния конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода; – обеспечение защиты от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования; – обеспечение воздухообмена и температурно-влажностного режима; – обеспечение чистоты чердачных помещений и их освещенности; – исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка; – обеспечение исправного состояния дверей и люков на чердачное помещение и крышу, их запорных устройств, плотности закрытия и притвора	По мере выявления
3.5.8	Устранение, не допуская дальнейшего развития, деформаций в кровельных несущих конструкциях, восстановление прочности защитного слоя, устранение коррозии арматуры, прогибов, трещин. восстановление исправности всех выступающих над поверхностью кровель элементов вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов и т.п.	По мере выявления
3.5.9	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	В течении 1 дня
3.5.10	Устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли	В течении 2 дней
3.5.11	Уборка помещений чердака	1 раз в год
3.5.12	Контрольное обследование с проведением дератизации и дезинсекции чердачных помещений (при необходимости)	1 раз в месяц и по заявкам Собственников
<b>3.6</b>	<b>Лестницы и перегородки</b>	
3.6.1	Проведение осмотров состояния лестниц, в т.ч. отсутствия деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, отсутствия выбоин и сколов в ступенях, трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях	2 раза в год
3.6.2	Проведение осмотров состояния перегородок, в т.ч. отсутствия зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов, состояния звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
3.6.3	Устранение повреждений и нарушений лестниц, не допуская их дальнейшего разрушения, в т.ч.: – устранение неплотного прилегания площадок и маршей к стенам, отслоений в лестничных площадках и ступенях, ослаблений крепления	По мере выявления

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
	ограждений, поручней и повреждение перил; – заделка трещин, углублений, выбоин и сколов в конструкциях лестниц с применением материалов, аналогичных материалу конструкций; – замена поврежденных и закрепление отслоившихся керамических плиток на лестничных площадках и ступенях новыми; – восстановление штукатурного слоя и окраска защитно-декоративными покрытиями элементов входных лестниц в подъезды.	
3.6.4	Окраска металлических элементов лестниц, перил и поручней	Подкраска в течение 1 года с момента начала управления домом, далее 1 раз в 5 лет
3.6.5	Устранение повреждений перегородок, не допуская их дальнейшего развития	По мере выявления
<b>3.7</b>	<b>Полы, внутренняя отделка и элементы, оконные и дверные заполнения</b>	
3.7.1	Проведение осмотров состояния полов, внутренней отделки, состояния элементов оборудования дома и металлических почтовых ящиков в подъездах, состояния входных дверей подъездов, дверей и оконных заполнений дверей общих балконов	2 раза в год
3.7.2	Устранение повреждений полов по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития, в т.ч. восстановление защитно-отделочных покрытий, замена расколовшейся или отставшие от бетонного основания керамические плитки, заделка разрушенных мест цементных элементов полов	По мере выявления
3.7.3	Устранение отслоившегося отделочного слоя, и (или) штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушением	В течение 1 дня (с немедленным ограждением опасной зоны)
3.7.4	Восстановление штукатурки и отделки (облицовки), а также малярные работы (побелка, покраска) отдельных мест стен и потолков при отслоении, растрескивании, несанкционированном загрязнении и т.п.	По мере выявления
3.7.5	Устранение неисправностей заполнений дверных проёмов, не допуская их дальнейшего развития	По мере выявления
3.7.6	Замена разбитых стекол, замена (ремонт) сорванных или повреждённых балконных дверных полотен, неисправных samozакрывающихся устройств дверей (доводчиков, пружин), восстановление плотного притвора дверей	В течение 1 дня (отопительный период); в течение 3 дней (неотопительный период)
3.7.7	Ремонт (восстановление) входных дверей в подъезды	В течении 1 дня
3.7.8	Ремонт металлических почтовых ящиков (восстановление крепления, рихтовка или замена дверцы ящиков, частичная зачистка и подкрашивание)	2 раза в год
3.7.9	Ремонт подъездов	Косметический в течение 1 года с момента начала управления домом, далее 1 раз в 3 года
3.7.10	Зачистка мест появления ржавчины и нанесение слоя защитной краски или эмали дверного полотна и элементов коробки входных дверей в подъезды	1 раз в год
<b>4</b>	<b>Техническое обслуживание и ремонт инженерных систем</b>	
<b>4.1</b>	<b>Системы отопления и горячего водоснабжения</b>	
4.1.1	Проведение осмотра состояния систем отопления и горячего водоснабжения	1 раз в неделю
4.1.2	Проверка состояния и восстановление (ремонт, замена) теплоизоляции на трубопроводах, арматуре, трубопроводах и арматуре систем отопления и горячего водоснабжения, проложенных в подвале, в подъездах, на чердаке и в других неотапливаемых помещениях	1 раз в год
4.1.3	Промывка систем отопления и горячего водоснабжения до полного осветления воды	1 раз в год после окончания отопительного периода; после текущего ремонта с заменой труб

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
4.1.4	Испытания систем отопления и горячего водоснабжения на плотность и прочность после промывки, с оформлением акта	1 раз в год после окончания отопительного периода; после ремонта
4.1.5	Тепловое испытание на равномерность прогрева отопительных приборов, наладка и регулировка системы отопления с оформлением акта	1 раз в год, перед отопительным периодом
4.1.6	Осмотр элементов систем отопления и горячего водоснабжения, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	1 раз в месяц
4.1.7	Осмотр наиболее ответственных элементов систем отопления и горячего водоснабжения (запорную арматуру, контрольно-измерительные приборы (при наличии) и автоматические устройства (при наличии))	1 раз в неделю
4.1.8	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости
4.1.9	Устранение неисправностей систем отопления и горячего водоснабжения, в т.ч.: выполнение регулировочных, наладочных и ремонтных работ, незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, горячего водоснабжения и герметичности систем, участков трубопроводов и соединительных элементов, замена неисправных контрольно-измерительных приборов, ремонт (замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу, прочистка трубопроводов, укрепление и смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры, установка (при необходимости) воздушных кранов, замена отдельных электромоторов или насосов (при наличии)	По мере выявления
<b>4.2</b>	<b>Система водоснабжения и водоотведения</b>	
4.2.1	Проведение общего осмотра систем водоснабжения и водоотведения дома, в т.ч. проверка исправности и работоспособности, запорной арматуры, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов, утепления трубопроводов	1 раз в год
4.2.2	Осмотр элементов систем водоснабжения и водоотведения, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	1 раз в месяц
4.2.3	Осмотр наиболее ответственных элементов систем водоснабжения и водоотведения (запорную арматуру, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства)	1 раз в неделю
4.2.4	Профилактическая прочистка канализационных лежаков	1 раз в 3 месяца
4.2.5	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
4.2.6	Устранение неисправностей и нарушений элементов систем водоснабжения и водоотведения, в т.ч. устранение течи, уплотнение соединений, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов; смена отдельных санитарно-технических приборов, относящихся к общему имуществу дома; утепление и замена арматуры; замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки; замена внутренних пожарных кранов; устранение просадки, прогиба и контруклона лежака и канализационного выпуска, смена прокладок канализационных ревизий	По мере выявления
4.2.7	Устранение неисправностей аварийного характера в работе элементов систем водоснабжения и водоотведения, в т.ч.: ремонт и замена стогов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена участков стояка и трубопровода; ликвидация засора канализации; ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца; заделка свищей и зачеканка раструбов; замена неисправных сифонов и участков трубопроводов, связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода, откачка воды из подвала.	Незамедлительно, с восстановлением водоснабжения, водоотведения в течение 4 часов и завершением работ в течение 1 суток
<b>4.3</b>	<b>Система электроснабжения</b>	
4.3.1	Проведение осмотра ВРУ, состояния запорных устройств помещений и щитовых, разводки по подвалу и чердаку, системы электроснабжения дома, этажных щитков, в т.ч. светильников наружного освещения, аварийного освещения, домовых знаков и уличных и др. указателей	1 раз в год
4.3.2	Уборка в помещениях ВРУ, очистка оборудования ВРУ от пыли и грязи	2 раза в год

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
4.3.3	Проверка состояния оборудования ВРУ, контроль температуры в помещении	1 раз в месяц
	Техническое обслуживание систем выделенного электропитания оборудования инженерных систем дома: <ul style="list-style-type: none"> <li>– внешний осмотр кабелей выделенного электропитания;</li> <li>– проверка состояния изоляции электрических кабелей;</li> <li>– проверка работоспособности автоматов питания;</li> <li>– проверка работоспособности УЗО;</li> <li>– внешний осмотр состояния шин заземления;</li> <li>– проверка состояния и тестирование заземления;</li> <li>– внешний осмотр электрических розеток выделенного электропитания;</li> <li>– замеры подаваемого рабочего напряжения в электрических розетках.</li> </ul>	1 раз в месяц 2 раза в год 1 раз в квартал 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в квартал 1 раз в месяц 1 раз в месяц
4.3.4	Проверка состояния стационарного оборудования и электропроводки аварийного и рабочего освещения, испытание и измерение сопротивления изоляции проводов, кабелей и заземляющих устройств, укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	2 раза в год
4.3.5	Проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего освещения	2 раза в год
4.3.6	Очистка светильников и проверка технического состояния осветительных установок (наличие и целостность стекол, решеток и сеток, исправность уплотнений светильников специального назначения и т.п.)	2 раза в год
4.3.7	Проверка работы автоматики переключения освещения на дневной/ночной режим, замена вышедших из строя датчиков	1 раз в месяц
4.3.8	Проверка состояния этажных щитков, в т.ч. исправности запирающих устройств, очистка щитков и оборудования щитков от пыли и грязи, прочистка клемм и соединений, подтяжка контактов, проверка заземляющих контактов и соединений, удаление скруток	2 раза в год
4.3.9	Визуальный осмотр и проверка параметров заземляющих устройств	2 раза в год
4.3.10	Устранение неисправностей электросетей и оборудования: замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых ВРУ и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах (в зоне ответственности Управляющей компании); ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах, в т.ч. <ul style="list-style-type: none"> <li>– устранение повреждения одного из кабелей, питающих дом, отключение системы питания дома или силового электрооборудования;</li> <li>– устранение неисправности во ВРУ, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников;</li> <li>– устранение неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий;</li> <li>– устранение неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.);</li> <li>– устранение неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой выключателей и конструктивных элементов светильников)</li> <li>– замена перегоревших электроламп, с одновременной протиркой плафонов (при необходимости)</li> </ul>	В течение 2 часов В течение 2 часов В течение 2 часов Немедленно В течение 3 дней В течение 2 дней
4.3.11	Поверка (калибровка) средств измерений и ОДПУ	Не позднее сроков, указанных в документации
<b>4.4</b>	<b>Система вентиляции</b>	
4.4.1	Проведение осмотра состояния системы вентиляции, в т.ч. с определением целостности и работоспособности оборудования и элементов системы	1 раз в год
4.4.2	Проведение осмотра вентиляционных каналов с проверкой наличия тяги и правильности расположения оголовков (отсутствия зоны ветрового подпора)	1 раз в год
<b>4.5</b>	<b>Лифты</b>	
4.5.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Ежедневно
4.5.2	Обеспечение проведения осмотров и ремонт лифтов	По мере необходимости

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
4.5.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	По мере необходимости
4.5.4	Обеспечение проведения технического обслуживания и технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования	В соответствии с документацией (регламентом)
4.5.5	Устранение неисправности лифтов	В течении 1 суток
	<b>Санитарное содержание</b>	
<b>5</b>	<b>Уборка мест общего пользования (подъездов)</b>	
5.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей лестничного подъезда нижних 3 этажей	5 раз в неделю
5.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей лестничного подъезда выше 3-го этажа	1 раз в неделю
5.3	Мытьё лестничных площадок и маршей лестничного подъезда нижних 3 этажей	1 раз в неделю
	Мытьё лестничных площадок и маршей лестничного подъезда выше 3-го этажа	1 раз в месяц
5.4	Влажное подметание переходных балконов	1 раз в неделю в теплое время года
5.5	Мытьё пола переходных балконов	1 раз в месяц в теплое время года
5.6	Подметание и уборка снега (при необходимости) с переходных балконов	1 раз в неделю в холодное время
5.7	Влажное подметание лифтовых и квартирных площадок (холлов) всех этажей	5 раз в неделю
5.8	Мытьё тамбура и лифтовой площадки (холла) 1-го этажа	5 раз в неделю
5.9	Мытьё лифтовых и квартирных площадок (холлов) всех этажей	1 раз в неделю
5.10	Мытьё пола кабины лифта	5 раз в неделю
5.11	Протирание с дезинфицирующими средствами панели управления (кнопок)	5 раз в неделю
5.12	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в месяц
5.13	Обметание оконных заполнений дверей общих балконов	1 раза в неделю
5.14	Обметание отопительных приборов подъезда	1 раза в неделю (отопительный период); 1 раз в месяц (неотопительный период)
5.15	Обметание стен и плинтусов в подъезде	2 раза в месяц
5.16	Влажная протирка оконных заполнений дверей общих балконов, отопительных приборов, почтовых ящиков	1 раз в месяц
5.17	Мытьё окон и оконных заполнений, входных дверей и дверей общих балконов, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных и лифтовых площадках (холлах), отопительных приборов, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год (весной и осенью)
5.18	Уборка и влажное подметание крыльца и пандуса, очистка металлической решётки	5 раз в неделю
5.19	Мытьё пола и ступеней крыльца	5 раз в неделю
5.20	Очистка стен и дверей входов в подъезды от несанкционированно размещённых объявлений и остаточных следов их размещений (обрывки бумаги, следы клея и т.п.)	1 раз в неделю
<b>6</b>	<b>Уборка и содержание придомовой территории</b>	
<b>6.1</b>	<b>Тёплый период</b>	
6.1.1	Очистка урн от мусора	Ежедневно
6.1.2	Промывка урн	1 раз в неделю

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
6.1.3	Уборка и очистка от мусора площадок двора, газонов, площадки перед входом в подъезд, подметание дорог, тротуаров и отмостки	Ежедневно
6.1.4	Уборка сучьев и опавшей листвы (в период листопада) с последующим их вывозом с придомовой территории	Ежедневно
6.1.5	Уборка мусора с козырьков подъездов, входов в подвал и приямков	1 раз в неделю
6.1.6	Мытьё козырьков подъездов, входов в подвал и приямков	1 раз в месяц
6.1.7	Очистка приямков от мусора	1 раз в месяц
6.1.8	Поливка тротуаров в жаркое время, при температуре более 25°C в тени	2 раза в сутки
6.1.9	Прочистка ливневой канализации	1 раз в сезон
6.1.10	Ремонт и покраска бордюров дорог и тротуаров, подкраска лавочек и элементов благоустройства на придомовой территории	1 раз в год
6.1.11	Програбление газонов и подсев травы	1 раз в год (весной)
6.1.12	Подстрижка травы на газонах, уборка срезанной травы	По мере необходимости
6.1.13	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год
6.1.14	Полив газонов, кустарников, деревьев	По мере необходимости
6.1.15	Протирка указателей	5 раз в сезон
<b>6.2</b>	<b>Холодный период</b>	
6.2.1	Очистка урн от мусора	Ежедневно
6.2.2	Промывка урн	При необходимости
6.2.3	Уборка и очистка от мусора площадок двора, территории газонов, площадки перед входом в подъезд, очистка (сдвигание, подметание) дорог, тротуаров и отмостки от свежеснежавшего снега или снега наносного происхождения	Ежедневно
6.2.4	Очистка от снега и наледи крыльца перед входом в подъезд, очистка металлической решётки	Ежедневно
6.2.5	Очистка приямков от мусора и снега	1 раз в месяц
6.2.6	Обработка тротуаров песком и (или) солью и т.п. при образовании гололёда	При необходимости
6.2.7	Уборка, сдвигка и подметание снега с дорог, тротуаров и крыльца перед входом в подъезды во время снегопада	При температуре ниже минус 2°C – каждый час; при температуре выше минус 2°C – каждые 30 мин.
6.2.8	Очистка козырьков подъездов после завершения снегопада	В течение 6 часов после прекращения снегопада
6.2.9	Очистка козырьков входов в подвал и козырьков приямков, а также отмостки от снега после завершения снегопада	В течение 1 дня
6.2.10	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	По мере необходимости
6.2.11	Очистка дорог от уплотнённого снега и льда (скальвание, рыхление и уборка) при образовании колеиности свыше 5 см	В течение 2 дня
6.2.12	Сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети (решёткам) при образовании «застоев»	По мере необходимости
6.2.13	Общая очистка придомовой территории после окончания таяния снега, со сбором и удалением мусора, оставшегося снега и льда	1 раз в год
6.2.14	Прочистка ливневой канализации	1 раз в сезон
<b>7</b>	<b>Вывоз мусора</b>	
7.1	Вывоз твердых бытовых отходов	По мере накопления, но не реже 1 раза в день
7.2	Сбор и вывоз крупногабаритного мусора (с организацией специальной площадки и установкой, при необходимости, бункера-накопителя и (или) по заявкам жителей)	По мере наполнения, по заявке – в течение 1 дня
7.3	Организация места накопления и сбор у жителей бытовых отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.)	Ежедневно
7.4	Передача бытовых отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) в специализированные организации, имеющие	По мере необходимости

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
	лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	
<b>8</b>	<b>Работы по управлению домом</b>	
8.1	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы и аварийно-ремонтного обслуживания (службы)	Круглосуточно
8.2	Подготовка Предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества и их направление председателю совета дома	1 раз в год; по мере необходимости (в течение года)
8.3	Подготовка Предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности их направление председателю совета дома	1 раз в год;
8.4	<p>Выполнение работ и услуг по управлению домом, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– хранение технической документации на дом и иных документов, связанных с управлением домом, их актуализация и восстановление (при необходимости);</li> <li>– сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников), включая ведение их актуальных списков;</li> <li>– организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных договором управления;</li> <li>– расчет и обоснование 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 и смет на выполнение отдельных видов работ);</li> <li>– подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта дома;</li> <li>– подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников в пользование иным лицам на возмездной основе, оказание содействия, в т.ч. выступая в качестве Агента, в реализации принятых решений, о передаче объектов общего имущества собственников в пользование иным лицам на возмездной основе;</li> <li>– заключение при необходимости договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными;</li> <li>– осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме исполнителями;</li> <li>– взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению домом;</li> <li>– организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги;</li> <li>– начисление и сбор платы за жилое помещение, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений;</li> <li>– ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;</li> <li>– обеспечение контроля собственниками помещений в доме контроля за исполнением решений общих собраний, выполнением перечней услуг и работ, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом;</li> <li>– прием и рассмотрение заявок, предложений собственников и пользователей помещений дома.</li> </ul>	Постоянно
8.5	Проверка достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, установленных в и вне жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверка состояния указанных приборов учета	1 раз в 6 месяцев
8.6	Раскрытие информации о деятельности по управлению домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утверждённым	В соответствии со

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
	Постановлением Правительства РФ	Стандартом
8.7	Подготовка и предоставление отчета об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом	1 раз в полугодие

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Управляющая компания**

Генеральный директор ООО «Эдельвейс»

\_\_\_\_\_  
/ М.С. Гудь/  
(подпись)  
МП

ПРОЕКТ

**Тарифы на коммунальные услуги \_\_\_\_\_, применяемые  
ООО «Эдельвейс» для многоквартирного дома по адресу:  
г. Щелково, ул. Неделина, д.21**

№ п/п	Наименование услуг	Тариф руб. (с учетом НДС)
1.	<b>Холодное водоснабжение</b> ООО «Щелковский водоканал»	руб/м <sup>3</sup>
2.	<b>Водоотведение</b> ООО «Щелковский водоканал»	руб/м <sup>3</sup>
3.	<b>Отопление</b> ООО «ТВС»	руб/Гкал
4.	<b>Горячее водоснабжение</b> ООО «ТВС»	руб./м <sup>3</sup>
5.	<b>Электроэнергия</b> одноставочный тариф двуставочный тариф (день с 7-00 до 23-00; ночь с 23-00 до 7-00): день – ночь -	руб/кВт.  /кВт. руб/кВт.
6.	<b>ООО «Хартия»</b>	руб/м3 руб/м2

На основании Постановления Администрации городского округа Щелково Московской области» установлены и введены в действие размеры платы за жилое помещение:

**1** -Жилые дома со всеми видами удобств **с 2 лифтами в подъезде:** Размер платы, включая НДС- с общей площади помещения.

**Дополнительно к размеру платы:**

-расходы коммунальных услуг на содержание дома (см. ниже)

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Управляющая компания**

Генеральный директор  
ООО «Эдельвейс»

\_\_\_\_\_/ М.С. Гудь/  
(подпись)

МП

Приложение № 4  
к Договору управления многоквартирным домом  
по адресу: Московская обл., г. Щелково, ул. Неделина, д.21  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Собственник:**

**Управляющая компания  
Генеральный директор  
ООО «Эдельвейс»**

\_\_\_\_\_/М.С. Гудь/

ПРОЕКТ

ПРОЕКТ