Договор № 10/2021

управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Щёлково, ул. Беляева, дом 2

г. Щёлково **01 марта 2021 г.**

Собственники жилых помещений, действующие на основании протокола № 1/2021 внеочередного общего собрания собственников от 30.01.2021 г., именуемые в дальнейшем **Собственники,** с одной стороны, и

Муниципальное унитарное предприятие городского округа Щёлково «Межрайонный Щёлковский Водоканал» (МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора филиала МУП «Межрайонный Щёлковский Водоканал» - «Жилищник» Рябова Григория Петровича, действующего на основании Доверенности от 30.11.2020 г. №133, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/2021 от 30.01.2021 г.) согласованных с Управляющей организацией.

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

1.3. При исполнении условий настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, нормативными актами субъектов Российской Федерации органов местного самоуправления, в том числе: «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее Правила содержания общего имущества), «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, и другими нормативными актами.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение *Управляющей организацией* за плату, в течение согласованного с *Собственниками* срока: услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **улица Беляева, дом 2, город Щёлково, Московская область**, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Целью настоящего Договора является, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями

законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

2.3. Управление многоквартирным домом, осуществляется Управляющей организацией в интересах *Собственников* в период срока действия Договора, установленного **п. 10.1.** настоящего Договора.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении **№ 2** к настоящему договору.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается представителю вновь избранной Управляющей организации, за 30 дней до даты начала действия настоящего договора.

2.5. *Управляющая организация* обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путём оказания услуг по управлению многоквартирным домом, по перечню, приведенному в Приложении **№ 3** к настоящему Договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые Правительством Российской Федерации, путём заключения сторонами дополнительного соглашения.

2.6. *Управляющая организация* оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по перечню и объёму работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых приложениями **№ 4** и **№ 5.**

2.7. *Собственники* поручают, а *Управляющая организация* принимает на себя следующие обязательства:

2.7.1. Обеспечивать реализацию решения вопросов пользования общим имуществом *Собственников* помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями *Собственников* помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом *Собственников* помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах *Собственников* помещений, по их поручению, а также в собственных интересах.

2.7.2. Обеспечивает собственников помещений коммунальными услугами: горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), электроснабжения (в части электроэнергии мест общего пользования, лифтов) путем заключения от имени управляющей организации договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение в целях бытового

потребления соответствующих услуг собственниками помещений в многоквартирном доме и электроснабжение (в части электроэнергии мест общего пользования, лифтов).

Договоры на газоснабжение, а также на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования, *Собственники* заключают самостоятельно с соответствующей организацией.

2.7.3. Осуществляет контроль исполнения договорных обязательств с подрядными и прочими организациями, а также приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.7.4. Подготавливает предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

2.7.5. Осуществляет ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.7.6. Осуществляет приём и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб *Собственников*.

2.7.7. Осуществляет выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий

2.7.8. Своими или привлеченными силами осуществляет начисление, сбор, расщепление и перерасчёт обязательных и иных платежей *Собственникам* и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.7.9. Вести регистрационный учет граждан.

2.7.10. Определяет перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивает их реализацию.

2.7.11. Представляет интересы *Собственников,* касающиеся их общего имущества в многоквартирном доме, в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

2.7.12. Совершает другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

2.8. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не является предметом данного Договора.

2.9. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. *Управляющая организация* обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору **с** 01 июня **20** 24 **г.**

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах *Собственников*, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню, объёму услуг, работ и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным пунктами **2.5, 2.6.**

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества *Управляющая организация* обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт.

3.1.4. Обеспечить предоставление *Собственникам* помещений коммунальных услуг ***холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения), энергоснабжения МОП*** путём заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном **п. 2.7.2.,** настоящего договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг:

-холодная вода - круглосуточное, бесперебойное в течение года;

-горячая вода - температура воды в местах водоразбора применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже **60** С и не выше **75** С (Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда) круглосуточное в течение года, за исключением времени допустимых перерывов для проведения ремонтов и профилактических работ;

-водоотведение – круглосуточное, бесперебойное в течение года;

-отопление круглосуточное, бесперебойное в течение отопительного периода, температура воздуха в помещениях многоквартирного дома должна соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг за исключением случаев, если температура воздуха в помещениях многоквартирного дома не может соответствовать вышеуказанным стандартам по вине *Собственников* помещений.

3.1.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей *Собственников* с правом передачи данных полномочий третьим лицам.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки *Собственников*, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. С момента поступления заявки об аварии, незамедлительно принимать меры, по устранению экстренной аварийной ситуации.

3.1.8. Вести технический учет на строения, инженерные сооружения. Вести и хранить документацию, полученную от предыдущей управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию *Собственников* знакомить с содержанием указанных документов в рамках требований стандарта раскрытия информации.

3.1.9. Обеспечить регистрационный учёт проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также предоставлять соответствующие справки по обращению *Собственника.*

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от *Собственников*, вести их учет. В установленные законом сроки принимать необходимые меры, для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 календарных дней, со дня получения письменного обращения, предоставлять заявителю информацию, о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Обеспечить своевременное (за 2 дня до предстоящего отключения/включения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения/включения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 2 часов с момента получения информации об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.12. Обеспечить *Собственников* помещений информацией о телефонах аварийных служб, путём их размещения на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома, а также на сайте Управляющей организации.

3.1.13. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту

помещений (общего имущества) по настоящему Договору. Форма такого акта приведена в Приложении **№ 6.**

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) *Собственников* об изменении размера платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с п. 13 статьи 155 ЖК РФ.

3.1.16. Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.17. Согласовывать в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения, выдавать технические условия на переустройство или перепланировку жилого помещения.

3.1.18. Представлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном **п. 6.7.** настоящего Договора.

3.1.19. Предоставлять уполномоченным, *Собственниками,* лицам, по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.20. Предоставлять *Собственникам* информацию в соответствие с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.1.21. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, в установленном законом порядке, вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.22. Выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с ненадлежащим содержанием, использованием, эксплуатацией и ремонтом переданных в управление объектов общего имущества многоквартирного дома.

3.2. *Управляющая организация* вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств *Собственников* и производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. При выявлении *Управляющей организацией* факта проживания в квартире *Собственника* лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, *Управляющая организация* после соответствующей проверки,

составления акта и предупреждения *Собственника,* вправе произвести расчёт по количеству фактически проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу *Собственника*, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.5. Производить расчёт размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления, в случае не допуска *Собственником, Управляющей организации* или уполномоченных ею лиц, для снятия данных о показаниях приборов учёта.

3.2.6. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение *Собственника* в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учёта, а также для ликвидации аварий (в любое время).

В случае не предоставления *Собственником* помещения, допуска представителей управляющей компании к месту аварии в помещение для ликвидации аварийной ситуации, вся ответственность по возмещению материального вреда в полном объеме ложится на *Собственника,* не предоставившего допуск в помещение и (или) к инженерным коммуникациям.

3.2.7. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.8. В случае просрочки оплаты более 2 месяцев *Собственниками* помещений за предоставленные ЖКУ услуги, *Управляющая организация* вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг (ГВС, водоотведение) *Собственникам* помещений, допустивших просрочку, до полного погашения имеющейся задолженности.

3.2.9. Применять к *Собственникам* помещений, своевременно не внесшим плату за жилищные и коммунальные услуги пени.

3.2.10. Использовать средства, полученные за счёт экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных *Управляющей организацией* в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.3. *Собственники* жилых помещений относительно пользования принадлежащими им помещениями обязаны:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, путём заключения настоящего Договора, согласно решения общего собрания собственников, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, учитывая ограничения использования, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом коммунальными услугами.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.5. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения.

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению, незамедлительно сообщив о таких неисправностях и повреждениях в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.8. Соблюдать права и законные интересы соседей.

3.3.9. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, плату за коммунальные и жилищные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение МОП, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.11. Обеспечивать доступ в занимаемые жилые помещения, в согласованное время, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации

3.3.13. В случае временного отсутствия предоставлять *Управляющей организации* информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.14. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.15. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.16. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.17. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

г) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

д) информировать *Управляющую организацию* о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.18. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении *Собственниками* работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.19. При наличии технической возможности установить за свой счет индивидуальные приборы учёта коммунальных ресурсов, нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.

3.3.20. Согласно ЖК РФ, избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет МКД, или, принять решение о лице, уполномоченном представлять интересы *Собственников* помещений в многоквартирном доме, при взаимодействии с Управляющей организацией, в том числе подписание Договора управления.

3.4. *Собственники* имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением *Управляющей организацией* её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг *Управляющей организацией*, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от *Управляющей организации* возмещения убытков, причинённых вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения *Управляющей организацией* своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от *Управляющей организации*, в соответствии с Жилищным Законодательством РФ, ежегодного отчёта о выполнении условий настоящего Договора.

3.4.5. Поручать внесение платежей по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения, в случае предоставления его в наем/аренду.

3.4.6. Осуществлять контроль, посредствам Совета МКД, или, через уполномоченное собственниками лицо, за оказанием услуг и (или) выполнением работ *Управляющей организацией* по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и предоставления коммунальных услуг.

3.4.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4.8. Вносить изменения в условия настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. Цена Договора и порядок расчётов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому *Собственниками* помещению.

4.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги (при отсутствии решения *Собственников* о внесении потребителями платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям), утверждаемых в установленном законодательством порядке и подлежит перерасчёту при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений. В случае, если *Собственники* не принимают на общем собрании собственников, решения о пересмотре платы за содержание и ремонт жилья, то на последующий год размер такой платы корректируется с учетом коэффициента повышения размера платы, устанавливаемого органами местного самоуправления на последующий год.

4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

– стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденных органом местного самоуправления.

– стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объёмов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и утвержденных тарифов.

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учёта, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждёнными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов.

4.3.3. В выставляемом *Управляющей организацией* платёжном документе указываются: расчётный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчёта, задолженности *Собственника* по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также (справочно) указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платёжного документа.

4.3.4. *Собственники* помещений, вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома *Управляющей организации* в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платёжном (информационном) документе.

4.3.5. Не использование помещений *Собственником,* не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в т.ч. на общедомовые нужды.

4.3.6. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, в соответствии с действующим Постановлением утвержденным Правительством Российской Федерации.

4.3.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги *Управляющая организация* применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги:

4.4.1. Плата за жилищные и коммунальные услуги вносится *Собственниками* на расчётный счет платежного агента *Управляющей организации* или на расчетный счет *Управляющей организации* через кассы платежных агентов на основании платёжных документов, выставленных в адрес соответствующих плательщиков.

4.4.2. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта, не превышающих 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, тепловой энергии для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются, как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учёта, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

4.4.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает *Управляющая организация* (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчёт размера платы (в случае если собственники ведут расчёты за коммунальные услуги с *Управляющей организацией*) за потребленные без надлежащего учёта коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утверждённых Правительством Российской Федерации.

4.4.4. Индивидуальные (квартирные) приборы учёта могут считаться введенными в эксплуатацию и их показания приняты к коммерческому учету используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

4.4.5. В случае отсутствия Собственника более 5-ти полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учёта и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям, установленным настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчёта оплаты коммунальных услуг,

подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Собственника в этот период, плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение не взимается с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

4.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственников и иных лиц, пользующиеся помещениями перед *Управляющей организацией,* определяется в соответствии с действующим законодательством.

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. *Управляющая организация* несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности, согласно **Приложения № 7**) с момента вступления Договора в силу.

5.2.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, *Управляющая организация* несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. *Управляющая организация* освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины *Собственников* помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы

5.2.3. *Управляющая организация* несет ответственность перед *Собственником* за причинение ему материального вреда, причиной которого явились неправомерные действия (бездействия) *Управляющей организации* или невыполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств *Управляющей организацией* при выполнении работ (оказании услуг) по исполнению настоящего договора. К таким случаям *Стороны* договорились отнести случаи причинения убытков *Собственнику*, связанные с:

– возложением обязанности судом на *Собственника* по выплате денежных сумм третьим лицам, вызванных неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей *Управляющей организацией* по настоящему договору, подтвержденных решением суда;

– возложением обязанности административным органом (инспекцией) на *Собственника* по выплате денежных сумм в виде налагаемых мер административного взыскания, вызванных исполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей *Управляющей организацией* по настоящему договору, подтвержденных постановлением административного органа (инспекции).

5.3. Ответственность Собственников

5.3.1. *Управляющая организация* в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации вправе взыскать с *Собственников* ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему Договору.

5.3.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчёте на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, *Управляющая организация* в соответствии с действующим законодательством РФ вправе взыскать с Собственников жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.3.3. *Собственники* помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц *Управляющей организации* и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед *Управляющей организацией* и третьими лицами (другими *Собственниками.*)

5.4. Условия освобождения от ответственности

5.4.1. *Собственники* не отвечают по обязательствам *Управляющей организации*, которые возникли не по их поручению.

5.4.2. *Управляющая организация* не несёт ответственность:

- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- аварии, произошедших не по вине *Управляющей организации* и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (непредставление допуска, вандализм, поджог, кража, стояковый засор и пр.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.4.3 . Стороны не несут ответственности по своим обязательствам в случаях:

а) если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем
законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

5.4.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия выше указанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль осуществляется путём:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг *Управляющей организации.*

- предоставления отчётности *Управляющей организации*, согласно п. 6.7;

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;

- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества.

6.2. Если в указанный (установленный) срок *Управляющая организация* не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий 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 собственникам, нанимателям и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия *Собственника.*

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей *Управляющей организации* (обязательно), *Собственника* (члена семьи собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей), представителей Совета МКД, председателя совета и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трёх часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника).

6.6. Акт составляется в присутствии *Собственника* (члена семьи собственника), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, Совета МКД, Председателя совета, соседей). Акт проверки составляется комиссией в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.

6.7. *Управляющая организация* представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в срок, не позднее конца 1 квартала следующего года. Отчет предоставляется путем размещения на сайте *Управляющей организации*: _____ и (или) направления одного экземпляра Председателю Совета многоквартирного дома, или уполномоченному собственниками лицу.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе *Собственников* в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путём уведомления *Управляющей организации* о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием *Собственников* помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем *Управляющая организация* должна быть уведомлена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, путём предоставления ей протокола (копии) общего собрания собственников;

б) по инициативе *Управляющей организации*, о чем *Собственник* помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые *Управляющая организация* не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации *Управляющей организации*.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из *Сторон* другой *Стороной* о нежелании его продлевать.

7.2. При отсутствии заявления одной из *Сторон* о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению *Сторон.*

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из *Сторон* считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой *Стороне* письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе *Управляющей организации* по основаниям, указанным в настоящем Договоре, *Управляющая организация* одновременно с уведомлением *Собственников* должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.5. *Договор* считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между *Управляющей организацией* и *Собственниками.*

7.6. Расторжение Договора не является для *Собственников* основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных *Управляющей организацией* затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8. Особые условия

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путём переговоров с целью достижения согласия между *Сторонами* по спорным вопросам.

8.2. В случае если споры и разногласия *Сторон* не могут быть разрешены путём переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники выражают свое согласие на обработку персональных данных, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей своими или привлеченными силами, а также при переуступке прав требований долга.

Согласие на обработку персональных данных в целях и на условиях, указанных в настоящем пункте Договора, считается полученным Управляющей организацией с даты акцептования настоящего Договора и (или) момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору платежным агентом Управляющей организации по расчетам с потребителями.

9. Форс-мажор

9.1. Любая *Сторона*, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью *Сторон* договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов *Стороны* Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у *Стороны* Договора необходимых денежных средств; банкротство *Стороны* Договора.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) *Собственниками* на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу **с «** 01 **»** марта **20** 21 **года** и действует **по «** 28 **»** февраля **20** 26 **года.**

10.2. При отсутствии письменного отказа одной из *Сторон* от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Настоящий договор составлен на 15 листах в 2-х экземплярах. Экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение:

1. Реестр собственников жилых помещений многоквартирного дома, подписавших договор управления;
2. Состав общего имущества многоквартирного дома;
3. Перечень услуг (работ) по управлению МКД;
4. Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения;
5. Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования, и предельные сроки устранения неисправностей;
6. Образец акта обследования объектов;
7. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между *Управляющей организацией* и *Собственниками* многоквартирного дома.

11. Адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая организация»:
МУП "Межрайонный Щёлковский Водоканал "

Директор филиала:

_____ **/ Г.П. Рябов /**

М.П.

«Собственники»:

☒ г. Щёлково, Московская область,
ул. Беляева, дом 1

Собственники жилых помещений МКД

Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/01 от 30.01.2021 г.) более 50 % голосов были утверждены (акцептованы) условия настоящего Договора.

Приложение № 2
к договору управления
№ 10/2021 от «01» марта 2021 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены), чердачные межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных сосбтвенников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений.	Фундамент – _____ Стены капитальные – _____; Перекрытия: - чердачные – _____; - междуэтажные и подвальные – _____ _____; Перегородки – _____; Все элементы выполняют свои непосредственные функции.
3.	Помещения, не являющие частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межкомнатные лестничные клетки, лестницы, помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, крыши и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающее более одного помещения в данном доме. Балконы, лоджии, террасы, не входят в состав общего имущества.	_____ подъездов, _____этажей; Крыльца - _____; Лестницы – _____; Кровля – _____. Все элементы выполняют свои непосредственные функции.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантех-ническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящее в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения. Радиаторы отопления не входят в состав общего имущества.	Все перечисленные инженерные коммуникации и инженерное оборудование присутствует согласно проекта дома
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	

Директор филиала:

_____ **/ Г.П. Рябов /**

М.П.

Приложение № 3
к договору управления
№ 10/2021 от «01» марта 2021 г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№п/п	Перечень услуг (работ)
1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому: - паспорт БТИ, свидетельство о праве на земельный участок, - дополнение документов информацией об изменениях (капитальный ремонт, текущий ремонт, новации);
2.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ (содержание и ремонт мест общего пользования жилого дома);
3.	Заключение договоров на теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение многоквартирного жилого дома, электроснабжение мест общего пользования, обслуживание лифтов, вывоз мусора;
4.	Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг;
5.	Осуществление контроля за качеством и количеством предоставляемых коммунальных услуг;
6.	Предоставление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей): - о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома; - о правилах предоставления жилищных и коммунальных услуг;
7.	Осуществление регистрационного учета граждан и выдача справок;
8.	Информирование Пользователей жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги;
9.	Выдача ключей от жилых помещений, хранение ключей от мест общего пользования;
10.	Организация и контроль за содержанием и ремонтом многоквартирного жилого дома.

Директор филиала:

_____ **/ Г.П. Рябов /**

М.П.

Приложение № 4
к договору управления
№ 10/2021 от «01» мая 2021 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
ЖИЛОГО ДОМА

№ п/п	Системы	Составляющие	Перечень работ	Период выполнения
1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.				
1.1	Строительные конструкции	Кровля	Очистка кровли от снега, обеспечение толщины снежного покрова на кровлях не более 30 см	Постоянно до 01.05. по мере необходимости
1.2	Придомовая территория		Уборка придомовых территорий при проведении весенней уборки территории ЖФ	До 01.05.
1.3	Придомовая территория		Подрезка деревьев и кустарников, валка деревьев диаметром не более 20 см., переработка и вывоз веток	Март, апрель,май
1.4	Придомовая территория		Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных площадок, скамеек	Апрель-май
1.5	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами,уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города.	В период проведения весеннего месячника по благоустройству
1.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний горячей водой, а также остановки и герметизации системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы водой после проведения гидравлических испытаний	После окончания отопительного периода
1.7	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения	май

			воронок, колен,труб, зачеканка фасонных частей)	
1.8	Строительные констукции	Фундаменты и стены	Очистка отмостки от снега при подготовке к сезонной эксплуатации	По мере необходимости
1.9	Строительные констукции	Козырьки над подъездами	Очистка козырьков от снега, наледи,сосулек	По мере необходимости
1.10	Строительные констукции	двери	Работы по снятию пружин на входных дверях	Апрель, май

2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду.

2.1	Строительные констукции	кровля	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора	Сентябрь, октябрь
2.2	Строительные констукции	кровля	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2% от площади кровли независимо от материала кровли	15.05-01.10
2.3	Строительные констукции	кровля	Ремонт и укрепление парапетных конструкций (сварка разрушенных соединений ограждения, дополнительное устройство связей с целью недопущения разрушения ограждений	С 15.05 по 01.10 и по мере необходимости
2.4	Строительные конструкции	кровля	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	По графику 1 раз в год
2.5	Инженерные коммуникации	Система отопления	Проведение гидро пневматической промывки системы без разбора ее элементов, со снятием сопла элеватора в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду	15.05-01.10 По графику 1 раз в 2 года после ремонта системы
2.6	Инженерные коммуникации	Система отопления	Гидравлические испытания системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиями технического надзора энергоснабжающей организации и Управляющей компании	15.05-01.10
2.7	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС,ГВС	Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков, задвижек	1 раз в год по мере необходимости
2.8	Инженерные коммуникации	Система ГВС	Гидравлические испытания системы, проходящей по техническим подпольям, до отсекающей арматуры по стоякам-	15.05-01.10

			падающего и циркуляционного трубопроводам	
2.9	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС,ГВС	Врезка штуцеров, воздушников, спутников, гильз систему, заливка масла в гильзы при необходимости	15.05-01.10
2.10	Инженерные коммуникации	Система отопления ХВС,ГВС	Снятие, установка запорной арматуры для осмотра и ремонта (шабрения дисков задвижек, проверки плотности колец задвижек, плотности закрытия, опресовки), замена фланцевых соединений по всей системе с ведением журнала. Промывка грязивиков	15.05-01.10 (1 раз в 3 года) Ежегодно
2.11	Инженерные коммуникации	Система организованног о водоотвода	Ремонт системы организованного водоотвода (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей)	По необходимост и 01.09
2.12	Строительные конструкции	Перекрытия фундаментов и стены подвалов	Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через плиты перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций	График
2.13	Строительные конструкции	Стены	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя)	15.05-01.10
2.14	Строительные конструкции	фундаменты и стены подвалов	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций	Постоянно (при необходимост и или финансирован ии)
2.15	Придомовая территория		Очистка отмостки от мусора и растительности	По необходимост и не реже 1 раза в месяц
2.16	Строительные конструкции	Полы, стены	Заделка раствором стыков и выбоин лестниц, лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений	1 раз в год
2.17	Строительные конструкции	Двери	Работы по установке доводчиков, пружин на входных дверях	До 30.10
2.18	Строительные конструкции	Двери	Ремонт и укрепление входных, межэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура, заделка щелей в дверях и дверных коробках), установка исправных скобянных изделий, очистка и покраска входных дверей	15.05-15.10

2.19	Строительные конструкции	Окна	Остеклененение мест общего пользования, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка исправных скобяных изделий	По мере необходимости
2.20	Инженерные коммуникации	Система отопления	Снятие показаний приборов на элеваторном узле (давление, температура теплоносителя до и после элеваторного узла) с ведением журнала	1 раз в месяц в течении отопительного сезона и по мере необходимости
2.21	Придомовая территория		Проведение субботников с жильцами, уведомление арендаторов о предстоящем субботнике. Участие в месячниках по санитарной очистке города	При проведении осеннего месячника по благоустройству

3.Работы, выполняемые при обслуживании жилищного фонда в течение года.

3.1	Строительные конструкции	Фундаменты и стены	Заделка щелей и трещин, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5% от общей протяженности на доме в год	15.05-15.10
3.2	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Проведение технического осмотра систем в технических подвалах	2 раза в месяц
3.3	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации	Открытие – закрытие запорно-регулирующей арматуры	1 раз в месяц
3.4	Мусоропроводы		Удаление мусора из мусораприемных камер, уборка мусоропроводов	ежедневно
3.5	Придомовая территория		Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории и его сдвигание	ежедневно
3.6	Придомовая территория		Подметание асфальтовой территории с последующей уборкой мусора	ежедневно
3.7	Придомовая территория		Посыпка песрчно-соляной смесью придомовой территории (во время гололеда) и очистка от наледи	По мере необходимости
3.8	Придомовая территория		Сметание снега со ступеней и площадок	Ежедневно

3.9	Придомовая территория		Уборка крупного мусора с придомовой территории, вывоз мусора	ежедневно
3.10	Придомовая территория		Покос травы и очистка газонов, полив газонов	По мере необходимости
3.11	МОП	Входные крыльца	Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора)	По мере необходимости
3.12	Придомовая территория		Очистка от земли, мусора, травы кюветов, лотков и других водоотводящих устройств, расположенных в пределах придомовой территории	По мере необходимости
3.13	Инженерные коммуникации	Система организованного водоотвода	Очистка дренажа, устранение засоров	По мере необходимости
3.14.	Инженерные коммуникации	Канализация	Промывка (прочистка) трубопроводов канализации	2 раза в год по мере необходимости
3.15	Инженерные коммуникации	Системы ГВС,ХВС, отопления, канализации	Ликвидация прорывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водонагревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков,ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов	По мере необходимости
3.16	Инженерные коммуникации	Системы отопления	Ремонт приборов отопления (заваривание прорывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гидроиспытаниями, замена чугунных радиаторов	По мере необходимости
3.17	Инженерные коммуникации	Системы ГВС, ХВС, канализации	Замена аварийных участков трубопроводов (ГВС,ХВС, канализации) в обьеме 1% от общей протяженности системы дома в год.	По плану ремонта
3.18	Строительные конструкции	Системы ГВС, ХВС, отопления, канализации, ыентиляции	Проведение профилактических осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию	1 раз в год

			внутридомовым оборудованием, вопросы перепланировки	
3.19	Строительные конструкции		Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги в вентиляционных каналах	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
3.20	Места общего пользования		Осмотр оголовков дымоходов с целью предотвращения их обмерзания и закупорки в зимнее время не реже 1 раз в месяц, сведения о проверке заносит в специальный журнал	Не реже 1 раза в месяц в зимний период
3.21	Места общего пользования	Лифты	Мытье пола, стен и дверей кабины лифта	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
3.22	Места общего пользования	Окна	Мытье окон	2 раза в год
3.23	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Периодически согласно инструкции
3.24	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
3.25	Места общего пользования	Лестничные площадки и марши	Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц, отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для лестничных ограждений	2 раза в год
3.26	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.)	1 раз в год и по мере необходимости
3.27	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия ВРУ	1 раз в год и по мере необходимости
3.28	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ревизия, ремонт осветительной электросети МОП	1 раз в год и по мере необходимости
3.29	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Ремонт, ревизия осветительной арматуры освещения входных групп подъездов	1 раз в год и по мере необходимости

3.30	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Очистка электрооборудования, электрощитовых помещений от пыли и мусора	1 раз в год и по мере необходимости
3.31	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и осветительных распределительных коробках	1 раз в год и по мере необходимости
3.32	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитов, слаботочных устройств	Постоянно
3.33	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Надежное закрытие и укрепление электрощитков	Постоянно, обязанность собственника
3.34	Инженерные коммуникации	Система электро-снабжения	Снятие показаний с электросчетчиков МОП и лифтов с ведением журнала	Ежемесячно
3.35	Придомовая территория		Сбор, вывоз и захоронение мусора	Ежедневно

Директор филиала:

_____ **/ Е.П. Рябов /**

М.П.

Приложение № 5
к договору управления
№ 10/2021 от «01» марта 2021 г.

Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей

Неисправности конструктивных элементов оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли (если позволяют погодные условия)	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Не плотность в дымоходах и газоходах их с печами	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования в зимнее время в летнее время	 1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 раз в год – из установленного материала, повторно – из любых пригодных
Ремонт дверных (проектных) заполнений	В течение суток
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ей обрушением	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах стен	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушение водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах (при ее наличии)	3 суток (при наличии доступа в квартиру)
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	немедленно

Неисправности мусоропроводов (засор) если такие имеются	1 сутки
Электроборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования	При наличии переключателей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2-х часов.
Неисправности во вводнораспредели-тельном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
лифт	
Неисправности лифта, исключающие его эксплуатацию	Не более 1 суток

ПРИМЕЧАНИЕ:

СРОКИ УСТРАНЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ НЕИСПРАВНОСТЕЙ УКАЗАНЫ С МОМЕНТА ИХ ОБНАРУЖЕНИЯ ИЛИ ЗАЯВКИ ЖИЛЬЦОВ

Директор филиала:

_____ **/ Г.П. Рябов /**

М.П.

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
№ 10/2011 от «01» марта 2011 г.

АКТ

обследования объектов

г. Щёлково

«_____»_____20_ г.

Мы нижеподписавшиеся, представители управляющей организации

_____

_____

(должность, ФИО)

и Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома, проживающий(е):

_____

_____

(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

удостоверили факт

произошедшего_____

на срок_____ часов в

результате_____

(причина перебоя)

_____

_____

_____

(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон

Управляющая организация

_____

_____

Собственник(и) жилого(ых)

Приложение № 7
к договору управления
№ 10/2021 от «01» мая 2021 г.

Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – _____;

2.2. Граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по обслуживанию внутридомовых инженерных систем:

2.2.1. по инженерным сетям электроснабжения – внешняя граница стены многоквартирного дома,

2.2.2. по инженерным сетям теплоснабжения – внешняя граница стены многоквартирного дома,

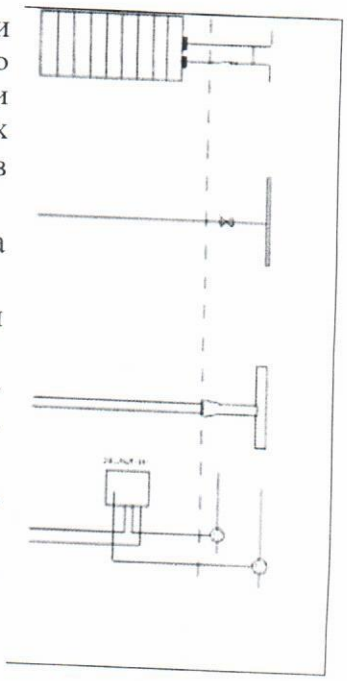
2.2.3. по инженерным сетям водоснабжения – внешняя граница стены многоквартирного дома,

2.2.4. по инженерным сетям водоотведения – внешняя граница стены многоквартирного дома,

2.2.5. по инженерным сетям газоснабжения – место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.3. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовой системе отопления – до контргайки радиатора отопления или крана (не являются общим имуществом) в помещении;
- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения и газоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков. и т.д.;
- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первого раструба в помещении;
- по внутридомовой системе электроснабжения - до электрического счётчика.



Директор филиала:

_____ **/ Г.Н. Рябов /**

М.П.