

**Договор
управления многоквартирным домом № Б/Н**

Московская область, г. Щёлково, пр-т Пролетарский

«11». ноября 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УО ЗУБР», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", (в лице) Генерального директора Мосевнина Владимира Александровича, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Щёлково, пр-т Пролетарский, дом 4 корпус 4, в лице [REDACTED] являющегося собственником жилого помещения [REDACTED] общей площадью [REDACTED] в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, г. Щёлково, пр-т Пролетарский, дом 4 корпус 4 на основании документа, устанавливающего право собственности [REDACTED], именуемые в дальнейшем «Собственник», именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от **11 ноября 2022 г.** г. № 1, Конституции Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, «Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иными нормативными и иными актами Правительства Московской области.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Собственник (арендатор, пользователь)** – лицо, право собственности которого на помещение в МКД зарегистрировано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или лицо, имеющее право в отношении помещений МКД на основании правомочий застройщика либо на основании Договора участия в долевом строительстве МКД, Договора о привлечении финансовых средств, Договора со инвестирования, Договора купли-продажи и иных Договоров и сделок, направленных на приобретение помещений МКД и на владение и пользование нежилыми помещениями в МКД, но на момент заключения настоящего Договора в установленном порядке не зарегистрировавшее свое право собственности на помещение в МКД.

2.2. **Управляющая организация** – организация, выполняющая функции по управлению МКД.

2.3. **Общее имущество МКД** – имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.4. **Общая площадь жилого помещения** – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их нахождением в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.5. **Коммунальные услуги** – доводимые до потребителя в жилое помещение услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализация), электроснабжению, газоснабжению.

2.6. **Содержание общего имущества МКД** – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием МКД, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (Приложение № 2) включает в себя:

- уборку общего имущества МКД, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов) при их наличии;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД;

- содержание конструктивных элементов МКД;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов, общедомовых приборов учета, а также технических помещений МКД

- обслуживание и уборка придомовой территории.

2.7. **Текущий ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций (Приложение № 4) включает:

- текущий ремонт общедомового санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов МКД;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, и т.д.);

- инженерных систем МКД.

2.8. **Исполнители заказа** – подрядные организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на Договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику (арендатору, пользователю) работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

2.9. **Управление МКД** - деятельность Управляющей организации, включающая в себя:

- заключение Договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту МКД с подрядными организациями, контроль за качеством работ;

- выставлению платежей за выполненные работы по содержанию и ремонту МКД;
 - заключение Договоров в интересах собственников (арендаторов, пользователей) на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
 - взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.
 - предоставление информации Собственникам (пользователям) помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором и применимым действующим законодательством;
 - помощь в организации общих собраний Собственников МКД и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.
- 2.10. Расчетно-кассовый Центр (РКЦ)** – подразделение Управляющей организации, выполняющее функции начисления и выставление ежемесячной оплаты через платежный документ за выполненные работы по содержанию и ремонту МКД, оплаты за предоставленные коммунальные услуги.
- 2.11.** В отношениях с Исполнителями услуг и других видов работ Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника (арендатора, пользователя).

3. Предмет Договора

- 3.1.** Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, г. Щёлково, пр-т Пролетарский, дом 4 корпус 4 (далее – многоквартирный дом и/или МКД).
- Предмет настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий нахождения граждан и юридических лиц, надлежащее содержание общего имущества МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику (арендатору, пользователю).
- 3.2.** Во исполнение настоящего Договора, Собственник (арендатор, пользователь) поручает, а Управляющая организация обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, установленные в перечнях услуг (Приложения № 2, 3, 4, 5), организовать предоставление коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении № 3, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления.
- По заданию Собственника (арендатора, пользователя), Управляющая организация принимает на себя обязательства по организации предоставления коммунальных услуг Собственнику (арендатору, пользователю) МКД, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД;
 - услуги по электроснабжению (для мест общего пользования);
 - иные услуги, не предусмотренные вышеуказанным перечнем, при наличии технической возможности и соответствующего решения общего собрания собственников помещений МКД, а также осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник (арендатор, пользователь) обязуется оплатить результат работы, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.3.** Общее имущество МКД, далее «Имущество», в отношении которого будет осуществляться управление: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифт(ы), лифтовая шахта, коридоры, технический этаж, чердак, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое (в том числе пожарная сигнализация, дымоудаление), санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры, земельный участок, на котором расположен МКД, за исключением подхода и входа в жилое помещение Пользователя, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты.
- 3.4.** Работы (услуги) Управляющая организация выполняет (оказывает) своими и/или привлеченными силами.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Общие обязанности:

- 4.1.1.** В своей деятельности Собственник и Управляющая организация обязуются обеспечивать выполнение требований по эксплуатации, содержанию и ремонту Имущества, технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, установленные действующими законодательными, нормативными и методическими документами, регламентирующими вопросы эксплуатации, содержания и ремонта Имущества данного вида. Условия предоставления жилищно-коммунальных услуг определены действующим законодательством РФ.
- 4.1.2.** За пределами исполнения обязательства по настоящему Договору Управляющая организация полностью свободна в своей деятельности, и Собственник не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

4.2. Управляющая организация обязуется:

- 4.2.1.** Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 4.2.2.** Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества МКД в соответствии с действующим законодательством. Для этих целей организовывать в интересах Собственников от своего имени заключение с Исполнителями заказа Договоров:
- по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;
 - другие Договоры, предусмотренные видом деятельности в целях обеспечения предмета Договора.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")» (ранее и далее по тексту - Постановление № 354») (Приложение № 3).

4.2.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.2.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

- 4.2.5. Систематически проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 4.2.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с Управляющей организацией, и закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон, или уполномоченных, решением общего собрания собственников помещений МКД, лиц.
- 4.2.7. Организовывать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже $+8^{\circ}\text{C}$, а конец отопительного периода – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше $+8^{\circ}\text{C}$ в течение 5 суток подряд. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за последним днем указанного периода.
- 4.2.8. Организовывать обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания, принятого в управление МКД.
- 4.2.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника (арендатора, пользователя) и принимать соответствующие меры.
- 4.2.10. Обеспечивать Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.
Режим работы и адрес Управляющей организации: _____, режим работы: с _____ до _____ часов, перерыв с _____ до _____ часов с понедельника по пятницу, выходные _____. Аварийно-диспетчерская служба работает в **круглосуточном режиме**, без перерывов и выходных тел. _____.
- 4.2.11. Уведомлять Собственника о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг, а также случаев, когда отключение производится непосредственно ресурсоснабжающей организацией.
- 4.2.12. Производить начисление платежей, установленных в п.5.1. Договора, обеспечивая выставление счета за истекший месяц в срок до 5 (пятого) числа текущего месяца, пересчет при неполном предоставлении услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354. Производить передачу счета (ЕПД) собственнику путем доставки его в почтовый ящик собственника.
- 4.2.13. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.
- 4.2.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в МКД. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными приказом Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170, в объеме, предусмотренном пунктом 3.2. Договора.
- 4.2.15. Производить обследование дома и вносить предложения собственникам об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта и организации его исполнения.
- 4.2.16. Снижать размер платы за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений при увеличении продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определяемых в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества МКД, и с иными требованиями законодательства Российской Федерации в соответствии с Правилами «Изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества МКД и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (Приложение № 3).
- 4.2.16.1. Оказывать содействие собственникам в проведении общих собраний собственников в МКД.
- 4.2.17. Осуществлять работу с неплательщиками за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг (выставление претензий, уведомлений об ограничении в предоставлении коммунальных услуг, обращение в суд, работа с судебными приставами).
- 4.2.18. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг и обслуживания жилого дома, а также учет их исполнения.
- 4.2.19. Обеспечить содержание здания и придомовой территории в соответствии «С санитарными правилами и нормативами (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03)».
- 4.2.20. Обеспечить подготовку МКД к сезонной эксплуатации.
- 4.2.21. Своевременно, за 10 (десять) рабочих дней, информировать Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), за исключением аварийных ситуаций и внепланового отключения инженерных сетей ресурсоснабжающими организациями.
- 4.2.22. Ежегодно, в срок до 15 апреля года следующего за отчетным, размещать информацию о результатах управления МКД, в сети интернет на официальном сайте ГИС ЖКХ.
- 4.2.23. Выполнять иные обязательства, предусмотренные в жилищном законодательстве.
- 4.3. Управляющая организация вправе:**
- 4.3.1. Самостоятельно:
- определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД;
 - привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;
 - привлекать сторонние организации для судебной работы с задолженностью по коммунальным услугам.
- 4.3.2. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные ресурсы, за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника (пользователя, арендатора) Управляющей организации или общему имуществу дома в связи с нарушением Договорных обязательств.
- 4.3.3. Организовывать и проводить обследование дома, проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.3.4. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

4.3.5. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3.2. – 4.3.7. Договора.

4.3.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.4. Собственник (пользователь) обязуется:

4.4.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора.

4.4.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.4.3. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг МКД, для осмотра общедомового имущества, приборов учета и контроля, выполнения ремонта общего имущества МКД, ликвидации аварий.

4.4.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулиющую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.4.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.4.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.4.7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.4.8. Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.

4.4.9. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.4.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.4.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться главой 4 Жилищного кодекса РФ и действующими нормативными актами, порядком согласования переустройства и/или перепланировок жилых и нежилых помещений и приемки выполненных работ по переустройству и/или перепланировки.

4.4.12. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

4.4.13. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.4.14. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

4.4.15. Не превышать максимально допустимую мощность приборов, оборудования и бытовых машин, используемых Собственником для удовлетворения бытовых нужд, установленную в размере 9,5 кВт одновременно и ограничивающуюся вводным отключающим устройством 60 А.

4.4.16. Не создавать повышенного шума в жилом помещении и местах общего пользования в порядке, установленном нормами законодательства Московской области, если иные часы не установлены Общим собранием Собственников.

4.4.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.4.4. - 4.4.10., 4.4.12., 4.4.15. – 4.4.19 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4.18. Компенсировать судебные и иные затраты Управляющей организации, осуществленные Управляющей организацией с целью взыскания задолженности с Собственника (пользователя) перед Управляющей организацией и понесенные Управляющей организацией в связи с непроизведением платежей за коммунальные и иные услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

4.4.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4.5. Собственник имеет право:

4.5.1. Своевременно и в необходимых объемах получать коммунальные услуги надлежащего качества.

4.5.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, предусмотренные настоящим Договором (Приложение № 3).

4.5.3. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.5.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением Управляющей организацией своих обязанностей по Договору в соответствии с Правилами.

4.5.5. Обратиться в Управляющую организацию с просьбой установить индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг, с возможностью предоставления рассрочки по оплате услуг по установке таких приборов учета, с последующим включением стоимости услуг в платёжный документ, при этом, при наличии технической возможности установки таких приборов учета, Управляющая организация не вправе отказать от исполнения указанных действий.

4.5.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору, в том числе регламентируемые Постановлением Правительства РФ № 354.

5. Размер и порядок оплаты по договору

5.1. Собственник и иные пользователи ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносят плату за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в МКД, в соответствии с выставленным платежным документом через расчетно-кассовый центр.

5.2. Цена настоящего договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД (п.5.2.1 настоящего договора);

5.2.1. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД на момент подписания договора составляет: в размере, установленном решением Совета депутатов соответствующего муниципального образования на соответствующий год.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их ежегодном общем собрании не приняли решение об изменении размера платы за содержание жилого помещения, применяется тариф в размере, установленном органом местного самоуправления (п. 4 ст. 158 ЖК РФ).

Тарифы на дополнительные услуги устанавливаются исходя из фактических расходов, согласно заключенных договоров.

5.2.2. Размер и порядок сборов на капитальный ремонт МКД определяется в соответствии с тарифными ставками установленными уполномоченными органами (Правительством Московской области), если иное не установлено решением Общего собрания собственников помещений МКД.

5.3. Неиспользование Собственником (арендатором, пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за жилищные услуги.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату.

6. Ответственность сторон.

6.1. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложении № 1.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине и на основании судебного решения, подтверждающего невиновность управляющей организации.

6.3. За неоплату или несвоевременную оплату платежей, Собственник (пользователь) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.5. В случае нарушения Собственником (арендатором, пользователем) срока внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.6. При нарушении Собственником (пользователем) обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Управляющая организация не несет ответственности в случае, если Собственник произвел действия по переустройству и (или) перепланировке помещения и эти действия нанесли ущерб Собственнику или третьим лицам.

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. Срок и условия действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на ____ (____) года с правом пролонгации.

Договор вступает в действие с даты утверждения данного договора на общем собрании собственников помещений.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.2. Собственник на основании решения общего собрания правообладателей помещений МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе, если Управляющая организация не выполняет обязательства, предусмотренные настоящим Договором при наличии письменного извещения Собственником Управляющей организации не менее чем за 90 (девяносто) календарных дней.

8.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при наличии письменного извещения Собственником Управляющей организации за 90 (девяносто) календарных дней до истечения срока действия Договора.

- 8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения письменного извещения о расторжении Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом документы, предоставленные ей Застройщиком, либо организацией ранее осуществлявшей управление МКД, вновь выбранной управляющей организации, одному из правообладателей помещений, указанному в решении общего собрания правообладателей помещений о выборе способа управления таким домом, или, если такой правообладатель не указан, любому правообладателю помещения в таком доме по акту приема-передачи.
- 8.6. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права на помещение МКД и предоставления подтверждающих документов.
- 8.7. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 8.8. При отсутствии заявления одной из сторон на расторжение Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 8.9. Споры, связанные с исполнением настоящего Договора, в случае не урегулирования переговорным путем, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения настоящего Договора.
- 8.10. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, фактически возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9. Приложения к Договору

- 9.1 Приложение № 1 - «Акт эксплуатационной ответственности Сторон».
- 9.2 Приложение № 2 - «Перечень услуг по содержанию общего имущества в МКД».
- 9.3 Приложение № 3 - «Требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (в соответствии с Постановлением № 354)».
- 9.4 Приложение № 4 - «Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту».
- 9.5 Приложение № 5 - «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового(непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования».
- 9.6 Приложение № 6 - «Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу».
- 9.7 Приложение № 7 «Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов».

12. Адреса и реквизиты:

«Управляющая организация»:
ООО «УО ЗУБР»

Адрес местонахождения: 141100, Московская обл., г. Щелково,
1й Советский пер., д. 2а, оф. 22
Фактический адрес: Московская область, г. Фрязино,
ул. Школьная, д. 5Б, оф. 317
ОГРН 1205000034777
ИНН 5050146290 КПП 505001001
р/сч. 40702810740000116976
ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

«Собственник»:

Паспорт: серия _____ номер _____,
выдан: _____

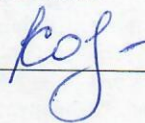
Код подразделения: _____
Зарегистрирован _____ по _____ адресу: _____

e-mail: _____

Генеральный директор

В.А. Мосевнин

Собственник



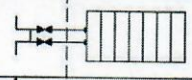
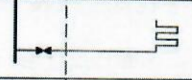
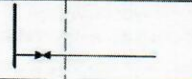
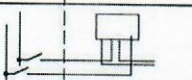
Акт эксплуатационной ответственности Сторон.

Настоящий акт, являющийся неотъемлемой частью договора, составлен между ООО «УО ЗУБР» именуемое в дальнейшем УК, с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем, Собственник (пользователь, арендатор) с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УК и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности УК, (в том числе аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств УК. В течении 2-х рабочих дней составляется аварийный акт (при необходимости).
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. В течении 2-х рабочих дней составляется аварийный акт (при необходимости).
4. Ответственность за предоставление доступа к сетям, устройствам и оборудованию, которое относится к общедомовому имуществу и находится и/или проходит транзитом через помещение Собственника, несет Собственник.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности УК, 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 УК, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу УК или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платежи за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления УК соответствующего счета.

Эксплуатационная ответственность Собственника

	Система отопления -
	Система ГВС - после первого вентиля на центральном стояке
	Система ХВС - после первого вентиля на центральном стояке
	Система водоотведения - после первого раструба на центральном стояке
	Система электроснабжения - после автоматов перед индивидуальным прибором учета

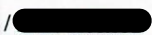
Индивидуальные приборы учета относятся к эксплуатационной ответственности Собственника.

Генеральный директор



В.А. Мосевнин

Собственник

Перечень услуг по содержанию общего имущества в МКД

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества МКД.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе: смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек, мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений МКД.
13. Удаление с крыш снега и наледей.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Комплекс услуг, оказываемых при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период.
16. Комплекс услуг, оказываемых при подготовке, к эксплуатации в весенне-летний период.

17. Санитарное содержание лестничных клеток:

- 17.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- нижних двух этажей – ежедневно;
 - выше второго этажа в домах с лифтами – 1 раз в неделю;
 - влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – ежедневно
- мытье пола кабины лифта, протирка зеркал – ежедневно.
- 17.2. Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;
- 17.3. Мытье окон в подъездах – 2 раза в год;
- 17.4. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- 17.5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 2 раза в год.
- 18. Обслуживание мусоропроводов. Перемещение мусорных баков от подъездов до контейнерных площадок в течение дня, по мере заполнения.**

Работы и услуги не указанные напрямую в настоящем приложении подразумеваются в каждой отдельно взятой категории и осуществляются Управляющей организацией в соответствии с объемом и порядком установленном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД"), Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Генеральный директор

В.А. Мосевнин

Собственник

Требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354)

№ п/п	Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение			
1.1.	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1-го месяца; - 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
1.2.	Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам СанПиН 2.1.4.1074-01.	Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
1.3.	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: - в Многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); - у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: - при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; - при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
2. Горячее водоснабжение			
2.1.	Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1-го месяца; - 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; - для проведения 1 раз в год профилактических работ.	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
2.2.	Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: - не менее 60°C – для открытых систем централизованного теплоснабжения; - не менее 50°C – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; - не более 75°C – для любых систем теплоснабжения.	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: - в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; - в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C.	За каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения. При снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.
2.3.	Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам СанПиН 2.1.4.1074-01.	Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).

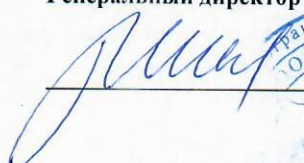
2.4.	Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: - при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; - при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
3. Водоотведение			
3.1.	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: - не более 8 часов (суммарно) в течение 1-го месяца; - 4 часа одновременно (в том числе при аварии).	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
4. Электроснабжение			
4.1.	Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: * 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
4.2.	Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам.	Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
5. Отопление			
6.1.	Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.	Допустимая продолжительность перерыва отопления: - не более 24-х часов (суммарно) в течение одного месяца; - не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; - не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; - не более 4-х часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C.	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
6.2.	Обеспечение температуры воздуха ** - в жилых помещениях – не ниже +18°C (в угловых комнатах – +20°C); - в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C.	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается.	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: - на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; - на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры.
6.3.	Давление во внутридомовой системе отопления: - с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); - с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими	Отклонение давления более установленных значений не допускается.	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной

отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); - с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.	услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
---	--

*) Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

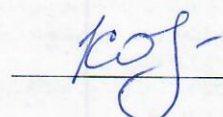
**) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Генеральный директор



 В.А. Мосевнин

Собственник

 / 

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту

- 1. Фундаменты.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
- 2. Стены и фасады.**
Герметизация стыков, полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. Ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.
- 3. Перекрытия.**
Заделка швов в стыках сборных железобетонных покрытий. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- 4. Крыши.**
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 5. Оконные и дверные заполнения.**
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
- 6. Межквартирные перегородки.**
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
- 7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.**
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- 8. Полы.** Замена, восстановление отдельных участков.
- 9. Внутренняя отделка.**
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
- 10. Центральное отопление.**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
- 11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.**
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
- 12. Электроснабжение и электротехнические устройства.**
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
- 13. Вентиляция.**
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
- 14. Мусоропроводы.** Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

Работы не указанные напрямую в настоящем перечне подразумеваются в каждой отдельно взятой категории и осуществляются Управляющей организацией в соответствии с объемом и порядком установленном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД"), Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Генеральный директор

В.А. Мосевнин

Собственник

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отстойников 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)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	1 сутки
в зимнее время	3 суток
в летнее время	1 сутки
ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ (входные двери в подъездах)	
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2-х часов
Неисправности во вводно-распределительном 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
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Предельные сроки установлены в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Срок устранения отдельных неисправностей исчисляется с момента их фактического обнаружения Управляющей организацией или поступления заявки от Собственника (жильцов).

Генеральный директор

Собственник

В.А. Мосевнин

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Московская область, г. Щёлково, пр-т Пролетарский, дом 4 корпус 4

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – Площадь пола – Материал пола –	Количество помещений, требующих текущего ремонта - ____ - ____ шт. в том числе: пола - ____ - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – ____ - ____ кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – Площадь пола – Материал пола –	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - ____ - ____ шт. в том числе пола - ____ - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – ____ - ____ кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей – Материал лестничных маршей – Материал ограждения – Материал балясин - ____ Площадь –	Количество лестниц, требующих ремонта - ____ - ____ шт. В том числе: лестничных маршей - ____ - ____ шт. ограждений - ____ - ____ шт. балясин – ____ - ____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт . - иные шахты – (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - ____ - ____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - ____ - ____ шт.
Коридоры	Количество – Площадь пола – Материал пола –	Количество коридоров, требующих ремонта - ____ - ____ шт. в том числе пола - ____ - ____ шт. (площадь пола, требующая ремонта – ____ - ____ кв.м)
Технические этажи	Количество – шт. Площадь пола – кв.м Материал пола –	Санитарное состояние - ____ уд. ____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – Площадь пола –	Санитарное состояние - ____ уд. ____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - ____ собл. ____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – Площадь пола – Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ХВС; 2. ГВС; 3. ЦО; 4. Канализация. 5. Приборы учета Перечень установленного инженерного оборудования: 1. задвижки; 2. вентили;	Санитарное состояние - ____ уд. ____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - ____ собл. ____ (указать: соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. ____ - ____; 2. ____ - ____; 3. ____ - ____; 4. ____ - ____. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. ____ - ____; 2. ____ - ____; 3. ____ - ____; 4. ____ - ____.

	3. краны на системах ГВС, ХВС, ЦО; 4. манометры и др..	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – Количество продухов -	Состояние _____ уд. _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов шт. Площадь стен в подъездах _____ кв. м Материал отделки: Площадь потолков Материал отделки потолков	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - _____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен Материал стены и перегородок Материал отделки стен Площадь потолков Материал отделки потолков	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – Площадь Длина межпанельных швов -	Состояние - _____ уд. _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен, требующих утепления - _____ кв.м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей Материал – Площадь –	Площадь перекрытия, требующая ремонта - _____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - _____ кв.м
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - Площадь кровли – Протяженность свесов - Площадь свесов - Протяженность ограждений - _____ м	Характеристика состояния - _____ уд. _____ (указать: удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное – указать дефекты): площадь крыши, требующей капитального ремонта - _____ кв.м площадь крыши, требующей текущего ремонта - _____ кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - из них: деревянных - металлических	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - из них деревянных -	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - В том числе: грузовых - Марки лифтов - Грузоподъемность- Площадь кабин –	Количество лифтов, требующих замены - _____ шт. капитального ремонта - _____ шт. текущего ремонта - _____ шт.
Мусоропровод	Количество – Длина ствола - Количество загрузочных устройств -	Состояние ствола _____ уд. _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

		Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _- _ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – Материал вентиляционных каналов - Протяженность вентиляционных каналов – Количество вентиляционных коробов –	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _- _ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - Материал - Количество дымовых труб Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ уд. _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб: _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – Количество водосточных труб – Тип водосточных желобов и водосточных труб - Протяженность водосточных труб - Протяженность водосточных желобов -	Количество водосточных желобов, требующих замены - _- _ шт. ремонта - _- _ шт. Количество водосточных труб, требующих замены - _- _ шт. ремонта - _- _ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество –	Состояние _____ уд. _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество –	Количество светильников, требующих замены - _- _ шт. Количество светильников, требующих ремонта - _____ - _ шт.
Системы дымоудаления	Количество -	Состояние _____ уд. _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - Длина магистрали –	Длина магистрали, требующая замены - _- _ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - _- _ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина –.	Длина сетей, требующая замены - _- _ м
Котлы отопительные	Количество - нет	Состояние _____ - (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ - _____ м. 2. _____ мм. _____ - _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта - _- _ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: здвижек - вентилей - _____ шт. кранов - шт.	Требует замены или ремонта: здвижек - _- _ шт. вентилей - _- _ шт. кранов - _- _ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - нет.	Состояние _____ - (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Элеваторные узлы	Количество – нет.	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество 1. _____ 2. _____	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ - _____ шт. 2. _____ - _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. _____ 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ - _____ шт. 2. _____ - _____ шт.
Системы очистки воды	Количество – Марка _____	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - Марка насоса: 1. _____	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ - _____, _____ м. 2. _____ мм. _____ - _____, _____ м. 3. _____ мм. _____ - _____, _____ м. Протяженность труб требующих окраски - _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность:	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм. _____ - _____, _____ м. 2. _____ мм. _____ - _____, _____ м. 3. _____ мм. _____ - _____, _____ м. Протяженность труб, требующих окраски - _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затвжжк - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____	Требуется замены или ремонта: затвжжк - _____ - _____ шт.; вентилей - _____ - _____ шт. кранов - _____ - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	Указать дату следующей проверки для каждого приборов учета: 1. _____ - _____; 2. _____ - _____; 3. _____ - _____.
Сигнализация	Вид сигнализации: нет 1. _____; 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность:	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ - _____, _____ м. 2. _____ мм. _____ - _____, _____ м. 3. _____ мм. _____ - _____, _____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: нет 1. _____ мм. _____, _____ м. 2. _____ мм. _____, _____ м. 3. _____ мм. _____, _____ м.	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: нет затвжжк - _____ шт.; вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: затвжжк - _____ - _____ шт.; вентилей - _____ - _____ шт. кранов - _____ - _____ шт.
Калориферы	Количество - нет	Состояние _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество -	Состояние _____ уд. _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ - _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме ¹		
Общая площадь	земельного участка - _____ га; в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столбы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты _____
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Генеральный директор



В.А. Мосевнин

Собственник

 _____

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

Перечень
технической документации и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на МКД по адресу:
Московская область, г. Щёлково, пр-т Пролетарский, дом 4 корпус 4

№№ п/п	Наименование документа		Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		-	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		-	
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	-	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	-	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	-	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	-	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	-	
		4.6. электрического оборудования	-	
		4.7. санитарно-технического оборудования	-	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	-	
		4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	-	
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		-	Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ²		-	
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества		-	

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ³			
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		-	
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		-	
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		-	
11.	Протокол измерения шума и вибрации		-	
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		-	
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		-	
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		-	
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		-	
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		-	
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		-	-
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		-	-
19.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры - списки - прочее		-	

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Генеральный директор



Собственник

/

³ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством