Договор управления многоквартирным домом № Б/Н

Московская область, деревня Гребнево

«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, город Щелково, деревня Гребнево, улица Лучистая, дом 3, в лице по адресу: Московская область, город Щелково, деревня Гребнево, улица Лучистая, дом 3 на основании документа, устанавливающего право собственности 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. № 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
- 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, город Щелково, деревня Гребнево, улица Лучистая, дом 3 (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 объёме, 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°C, а конец отопительного периода при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8°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.

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 отчётным, 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, регулирующую 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 единовременно 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

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
- 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, на произведена. Начиная с девяносто 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»:	«Собственник»:		
ООО «УО ЗУБР» Адрес местонахождения: 141100, Московская обл., г. Щелково,	Паспорт: серия	номер	,
1й Советский пер., д. 2а, оф. 22	выдан:		
Фактический адрес: Московская область, г. Фрязино,			
ул. Школьная, д. 5Б, оф. 317			
ОГРН 1205000034777			
ИНН 5050146290 КПП 505001001			
	Код подразделения:		-
р/сч. 40702810740000116976	Зарегистрирован	по	адресу:
ПАО СБЕРБАНК	-		
к/с 3010181040000000225			
БИК 044525225			
NACHHON OTBEZ	e-mail:		
Генеральный директор	Собственник		
В.А. Мосевнин	Сооственник		
1-2050 Sept. 1-12050 Sept. 1-1	Kerg	_/	
100 46290 * LLL VC 14 HE			

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).
- 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 платеж за содержание и текущий ремонт экилицного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления УК соответствующего счета.

	Эксплуатационная ответственность Собственника
 	Система отопления -
	Система ГВС - после первого вентиля на центральном стояке
	Система XBC — после первого вентиля на центральном стояке
	Система водоотведения — после первого раструба на центральном стояке
	Система электроснаьжения— после автоматов перед индивидуальным прибором учета

Индивидуальные приборы учета относятся к эксплуатационной ответственности Собственника.

Генеральный лиректор

В.А. Мосевнин

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 заполняемости.

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

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. Xo	олодное водоснабжение Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1-го месяца; - 4 часа единовременно, 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 0,15процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов
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.	потребления коммунальных услуг. 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. Го	рячее водоснабжение		notasamin ilphocpos y tota).
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 единовременно, 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°С — для открытых систем централизованного теплоснабжения; - не менее 50°С — для закрытых систем централизованного теплоснабжения; - не более 75°С — 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°С; - в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°С.	За каждые 3°С 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°С 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. Bo	доотведение		За каждый час, превышающий (суммарно за
3.1.	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: - не более 8 часов (суммарно) в течение 1-го месяца; - 4 часа единовременно (в том числе при аварии).	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. 3.	пектроснабжение		D Y TOWNSTANCE
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. 0	топление		
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 единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; - не более 8 часов единовременно—при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; - не более 4-х часов единовременно—при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C.	
6.2.	Обеспечение температуры воздуха ** - в жилых помещениях — не ниже +18°С (в угловых комнатах - +20°С); - 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°С. Допустимое превышение нормативной температуры — не более 4°С.		/
6.3.		установленных значений не допускается.	

отопительными приборами — н более 1 МПа (10 кгс/кв. см); - с любыми отопительным приборами — не менее чем на 0,0 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающе статическое давление, требуемое дл постоянного заполнения систем отопления теплоносителем.

- *) 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.

В.А. Мосевнин

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 шиберных 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 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Генеральный директор

В.А. Мосевнин

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

Неисправности конструктивных	Предельный срок
элементов	выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	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)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
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

13

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, город Щелково, деревня Гребнево, улица Лучистая, дом 3

Наименование элемента	Параметры	Характеристика
общего имущества		
	I. Помещения общего	пользования Количество помещений, требующих текущего ремонта -
Помещения общего	Количество –	
пользования	Площадь пола —	шт. В том числе:
	Материал пола -	пола шт. (площадь пола, требующая ремонта
		кв.м)
Межквартирные лестничные	Количество	Количество лестничных площадок, требующих текущего
площадки	Площадь пола –	ремонта шт.
III III III III III III III III III II	Материал пола -	в том числе пола шт. (площадь пола, требующая
		ремонтакв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей	Количество лестниц, требующих ремонта шт.
	_	В том числе:
	Материал лестничных маршей -	лестничных маршей шт.
	Материал ограждения –	огражденийшт.
		балясин – шт.
	Материал балясин	
	Площадь –	
Hardway va	Количество:	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта
Лифтовые и иные шахты	- лифтовых шахт.	шт.
	- иные шахты —	Количество иных шахт, требующих ремонта
	(указать название шахт)	шт.
	() Kusurb hasbanne makr)	
Коридоры	Количество	Количество коридоров, требующих ремонта шт.
	Площадь пола –	в том числе пола шт. (площадь пола, требующая
	Материал пола -	ремонтакв.м)
Технические этажи	Количество – шт.	Санитарное состояниеуд (указать:
	Площадь пола – кв.м	удовлетворительное или неудовлетворительное)
	Материал пола -	
Чердаки	Количество	Санитарное состояниеуд (указать:
	Площадь пола –	удовлетворительное или неудовлетворительное)
		Требования пожарной безопасности -
		собл (указать: соблюдаются или не
		соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую
		характеристику нарушений) Санитарное состояниеуд (указать:
Технические подвалы	Количество –. Площаль пола –	удовлетворительное или неудовлетворительное).
	Перечень инженерных	Требования пожарной безопасности -
	коммуникаций, проходящих	собл. (указать: соблюдаются или не
	через подвал:	соблюдаются, если не соблюдаются - дать краткую
	1. XBC;	характеристику нарушений).
	2. ΓBC;	Перечислить оборудование и инженерные
	3. ЦО;	коммуникации, нуждающиеся в замене:
	4. Канализация.	1
	5. Приборы учета	2;
parties of personal		3;
		4
		Перечислить оборудование и инженерные
	Перечень установленного	коммуникации, нуждающиеся в ремонте:
	инженерного оборудования:	1
	1. задвижки;	2;
	2. вентиля;	3
		4

	3. краны на системах ГВС, ХВС, ЦО; 4. манометры и др	
II. e	Ограждающие несущие и ненесущие ко	НСТВУКЦИИ МНОГОКВЯВТИВНОГО ЛОМЯ
Фундаменты	Вид фундамента –	Состояниеуд (указать:
	Количество продухов -	удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное, указать дефекты). Количество продухов, требующих ремонта шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов шт. Площадь стен в подъездахкв. м Материал отделки: Площадь потолков Материал отделки потолков	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте тт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте кв.м 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	Материал –	Состояниеуд
перегородки	Площадь Длина межпанельных швов -	(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 перекрытия, требующая ремонта кв.м (указать вид работ).
Крыши	Площадь — Количество — 1 шт. Вид кровли — (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).	Площадь перекрытий, требующих утеплениякв.м Характеристика состоянияуд. (указать: удовлетворительное или
	Материал кровли - Площадь кровли — Протяженность свесов - Площадь свесов - Протяженность ограждений - м	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. M	1еханическое, электрическое, санитарно	о-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 стволауд (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

		Количество загрузочных устройств, треоующих
		капитального ремонта шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных	Количество вентиляционных каналов, требующих
	каналов —	ремонта шт.
	Материал вентиляционных каналов - Протяженность вентиляционных каналов — Количество вентиляционных коробов —	
Пентаруга	Количество вентиляционных	Состояние вентиляционных труб
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	труб - Материал - Количество дымовых труб Материал -	уд
		(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные	Количество желобов –	Количество водосточных желобов, требующих
желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб –	замены шт.
1,	Тип водосточных желобов и	ремонта шт.
	водосточных труб -	Количество водосточных труб, требующих замены шт.
	Протяженность водосточных труб - Протяженность водосточных желобов -	ремонта шт.
Электрические водно-	Количество –	Состояниеуд
распределительные устройства		(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество —	Количество светильников, требующих замены шт. Количество светильников, требующих ремонта шт.
Системы дымоудаления	Количество -	Состояниеуд (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с	Количество -	Длина магистрали, требующая замены м
распределительным щитком	Длина магистрали –	Количество распределительных щитков, требующих ремонташт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина –.	Длина сетей, требующая заменым
Котлы отопительные	Количество - нет	Состояние
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: задвижек - вентилей шт. кранов - шт.	Требует замены или ремонта: задвижек шт. вентилей шт. кранов шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - нет.	Состояние

Элеваторные узлы	Количество – нет.	Состояние
		(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество	Требует замены (материал и количество): 1.
	1.	шт.
	2.	2 шт.
Полотенцесушители	Материал и количество -	Требует замены (материал и количество): 1
	1.	Шт.
	2 шт.	2 шт.
Системы очистки воды	Количество –	Состояние
	Марка	(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если
Н	TC.	неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество -	Состояние
	Марка насоса:	(удовлетворительное или неудовлетворительное, если
	1.	неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной	Диаметр, материал и	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих
воды	протяженность:	замены:
Воды	протиженность.	1MM,M.
		2MM,M.
	the same of the sa	3MM,M.
		Протяженность труб требующих окраски - м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих
	протяженность:	замены:
		1MM,M.
		2MM,M.
		3,,,M.
		Протяженность труб, требующих окраским.
Задвижки, вентили, краны на	Количество:	Требует замены или ремонта:
системах водоснабжения	задвижек -	задвижек шт;
	вентилейшт.	вентилейшт.
	кранов -	крановшт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных	Указать дату следующей поверки для каждого приборов
	приборов учета, марка и номер:	учета:
		1
		2;
		3
Сигнализация	Вид сигнализации: нет	Состояние для каждого вида сигнализации
	1;	-
	2	(удовлетворительное или неудовлетворительное, если
		неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и	Диаметр, материал и протяженность труб требующих
	протяженность:	замены:
		1MM,M.
		2MM,M.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и	3мм,м
Сети газоснаожения	протяженность: нет	(удовлетворительное или неудовлетворительное, если
	1 MM,M.	неудовлетворительное - указать дефекты)
	2MM,M.	поудовлетворительное - указать дефекты)
	3MM,M	
Задвижки, вентили, краны на	Количество:нет	Требует замены или ремонта:
системах газоснабжения	задвижекшт;	задвижек шт;
	вентилей - шт.	вентилей шт.
	Крановшт.	крановшт.
Калориферы	Количество - нет	Состояние
		(удовлетворительное или неудовлетворительное, если
		неудовлетворительное - указать дефекты)

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

Генеральный директор

В.А. Мосевнин

Собственник

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

Перечень

технической документации и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов на МКД по адресу: Московская область, город Щелково, деревня Гребнево, улица Лучистая, дом 3

№№ п/п	Наименование докумен	та	Количество	Примечания
400 A - 10 A - 1	І. Техническая доку	ментация на многоквартирный дом	листов	
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 многов	квартирным домом доку	
6.	Кадастровая карта (план		-	
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

1-1-1-1 1-1-1-1	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

В.А. Мосевнин

анизация

 $^{^{3}}$ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством