

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

Московская область, г. Щёлково, 1-й Советский переулок, дом 2А.

г. Щёлково, М.О.

«02» октября 2020г.

Собственники помещений многоквартирного дома, действующие на основании решения общего собрания, оформленного Протоколом №1/2020 от «02» октября 2020г., именуемые в дальнейшем **Заказчик**, с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью УК «Округ 17», в лице генерального директора Балайкина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №1/2020 от "02" октября 2020г.) согласованных с Управляющей организацией.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

## 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление жилищно-коммунальных услуг Заказчикам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией за плату, в течение согласованного с Заказчиком срока: услуг по управлению, услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной, направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом, деятельности.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (приложение №6) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении № 2,3,4,5.

2.5. Заказчик поручает, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:

2.5.1. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени.

2.5.2. Из средств финансирования, осуществляемого Заказчиком, и только по согласованию с Заказчиком, выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путём заключения от собственного имени, но за счет Н.О. фонда капитального ремонта ОИМКД договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.

2.5.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

2.5.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.5.5. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчёт обязательных и иных платежей Заказчика с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.5.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.5.7. Составлять акты по фактам причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома.

- 2.5.8. Подготавливать предложения Заказчику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчёт расходов на их проведение, а также предложения Заказчику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчёт расходов на их проведение.
- 2.5.9. Подготавливать предложения и экономические расчёты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.
- 2.5.10. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.5.11. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 2.5.12. Обеспечивать учет копий правоустанавливающих документов Заказчика .
- 2.5.13. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Заказчика.
- 2.5.14. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 2.5.15. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.
- 2.5.16. С целью исполнения п.2.1 настоящего договора информировать Заказчика, лиц пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.
- 2.5.17. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, своевременно информировать муниципальные и налоговые органы о наличии таковых.
- 2.5.18. Представлять интересы Заказчика в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.
- 2.5.19. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
- 2.5.20. Заключать договора от имени заказчика на использование мест общего пользования.
- 2.6. Заказчик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.
- 2.7. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 2,3,4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Заказчику помещений (при отсутствии прямых договорных отношений Заказчика с ресурсоснабжающими организациями), а также членам семьи Заказчика, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Заказчика в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление .
- 3.1.4. Для этого от своего имени в интересах Заказчика заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
- 3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

- 3.1.6. Принимать от Заказчика плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Заказчиков.
- 3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - немедленно, с момента поступления заявки по телефону.
- 3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных документов.
- 3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.11. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
- 3.1.12. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчёт платы за текущий месяц.
- 3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора и приложением 6 к договору.
- 3.1.14. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже даты выставления платёжных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платёжном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома.
- 3.1.15. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путём их указания на платёжных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
- 3.1.16. Принимать участие в приёмке индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.17. Согласовать с Заказчиком время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.18. Направлять Заказчику предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, при необходимости его проведения.
- 3.1.19. По требованию Заказчика, производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учётом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.20. Представлять Заказчику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчёт предоставляется в письменном виде по требованию Заказчика. Представлять Заказчику ежемесячно акт о приёмке выполненных работ за месяц.
- 3.1.21. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Заказчика, в течение одного рабочего дня при выявлении установленного факта.
- 3.1.22. Представлять интересы Заказчика и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.23. Представлять уполномоченным Заказчика лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.24. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на дополнительные работы по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчётов по платежам, внесенным Заказчиком помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Заказчиком начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приёма-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчёты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору;

3.1.26. По согласованию и совместно с Заказчиком, ежегодно проводить осенний и весенний осмотр МКД для формирования планов текущего ремонта МКД на полугодие. Осенний осмотр проводится с 01.09 по 31.10. каждого года, весенний осмотр проводится с 01.03. по 20.05. каждого года. Провести внеплановый осмотр по согласованию сторон не позднее одного месяца с момента начала оказания услуг по управлению многоквартирного дома;

3.1.27. План текущего ремонта МКД составляется Управляющей организацией и согласовывается с Заказчиком после проведения осмотра многоквартирного дома.

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

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Заказчиком, проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести расчёт по количеству фактически проживающих

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

3.2.4. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объёме, срок и по стоимости согласно составленной Управляющей организацией дефектной ведомости и сметного расчёта, согласованных с Заказчиком, за счет средств капитального ремонта накопленных на специальном счете дома.

3.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2,3,4), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Заказчика, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Заказчика осуществляется, путём вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.6. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчёты платежей, корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение непредвиденных расходов, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

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

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

3.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям с согласия Заказчика.

### **3.3. Заказчик обязан:**

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путём заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

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

3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию данные о собственниках жилого помещения: Ф.И.О., данные свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные правоустанавливающие документы.

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

3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

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

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

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.10. При не использовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

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

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

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

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

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

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трёх рабочих дней сведения:

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчёта размера их оплаты (собственники жилых помещений);

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Заказчик обязан произвести оплату по количеству проживающих.

3.3.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учёта, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг.

3.3.17. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.18. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

#### **3.4. Заказчик имеет право:**

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчёта о выполнении настоящего Договора.



3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наём/аренду.

3.4.8. Уполномочивать Управляющую организацию использовать средства на капитальный ремонт для выполнения работ по капитальному ремонту дома в объёме, срок и по стоимости согласно составленной Управляющей организацией дефектной ведомости и сметного расчёта, согласованных с Заказчиком.

3.4.9. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.10. При наличии технических возможностей установить за свой счёт индивидуальные приборы учёта коммунальных ресурсов.

3.4.11. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.4.12. По согласованию с Управляющей организацией Заказчики могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

#### **4. Цена Договора и порядок расчётов**

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

4.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья и коммунальные услуги, утверждаемых в установленном законодательством порядке и подлежит перерасчёту при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений. Для владельцев нежилых помещений в стоимость оплаты жилья включаются затраты на капитальный ремонт мест общего пользования дома, в размере определенным федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг если иное не установлено решением общего собрания.

##### ***4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:***

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении 3 настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объёмов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора.

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

4.3.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платёжных документов. В случае предоставления платёжных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платёжного документа.

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

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

4.3.6. Не использование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом,

содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

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

4.3.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Заказчика.

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

4.3.10. Заказчик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платёжных документов.

#### **4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги:**

4.4.1. Плата за жильё и коммунальные услуги, вносится Заказчиками на расчётный счет Управления МосОблЕиРц «Щелково» на основании платёжных документов, выставляемых Управлением МосОблЕиРц «Щелково» в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных Управлением МосОблЕиРц «Щелково» в платёжных документах.

4.4.2. Потребленные домом ресурсы в объеме, превышающем нормативные значения, распределяются между Заказчиками пропорционально по количеству проживающих людей при отсутствии индивидуальных (квартирных приборов учёта).

При 100% установке индивидуальных приборов учёта воды в помещениях в многоквартирном доме, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учёта воды и суммой показаний индивидуальных приборов учёта, распределяемую равными частями между всеми Заказчиками (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями - юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

При частичном оснащении многоквартирного дома индивидуальными приборами учёта воды в помещениях, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учёта воды и суммой показаний индивидуальных приборов учёта, распределяемую равными частями между Собственниками помещений необорудованных индивидуальными приборами учёта (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями-юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).

4.4.3. Заказчик производит расчёты с Управляющей организацией за водоснабжение/канализование, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учёта;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учёта в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учёта, указанных в паспортах производителя.

4.4.4. При отсутствии приборов учёта расчёт потребления электрической энергии производить следующим образом:

общее потребление электроэнергии домом минус электроэнергия, потребленная квартирами, имеющими приборы учёта, деленная на количество проживающих в доме и пользующихся электроэнергией без приборов учёта и умноженное на количество проживающих в квартире. Сверхнормативное потребление ресурсов оплачивается пропорционально количеству проживающих;

При 100% установке индивидуальных приборов учёта электроэнергии, в помещениях в многоквартирном доме, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учёта электроэнергии и суммой показаний индивидуальных приборов учёта, распределяемую равными частями между всеми Заказчиками.



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

4.4.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчёт размера платы за потребленные без надлежащего учёта коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.4.7. Индивидуальные (поквартирные) приборы учёта могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

4.4.8. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платёжных документов представляемых Управляющей организацией до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельном документе направляемому Заказчику вместе с платёжными документами.

4.4.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.4.10. В случае отсутствия Заказчика более 5-ти полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учёта и/или оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям установленные настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчёта оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Заказчика в этот период, оплату за водоснабжение/канализацию и подогрев воды не взымать с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

4.4.11. Возобновлять расчёты за водоснабжение/канализацию и подогрев воды по возвращению Заказчика в помещение с момента составления техническим специалистом Управляющей организации акта о приведении вентилей холодного и горячего водоснабжения в рабочее состояние.

4.4.12. При невыполнении Заказчиком требований указанных в п. 4.4.11, в случае самовольного повреждения или снятия пломб, а также в случае их нарушения, перерасчёт не производится.

4.4.13. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчёт оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

4.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Заказчиков перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

## **5. Ответственность сторон**

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

5.1.2. Управляющая организация несёт ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Заказчика материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

## **5.2. Условия освобождения от ответственности**

5.2.1. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Заказчики не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.3. Управляющая организация не несёт ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

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

### **6.1. Контроль осуществляется путём:**

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.
- предоставления финансовой отчётности Управляющей организации на общедоступном сетевом ресурсе либо по запросу Заказчика;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Заказчика, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

**6.2. Если в течении трех рабочих дней Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.**

### **6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:**

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Заказчика за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Заказчика.

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

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

6.6. Акт составляется в присутствии Заказчика (члена семьи Заказчика, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Заказчика (члена семьи Заказчика, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи Заказчика) под расписку.

6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору (в случае если у Заказчика возникли сомнения в реальности выполненных работ или их качестве) являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6.8. Управляющая организация представляет Заказчику отчёт о выполнении договора управления за каждый календарный год в течение первого квартала каждого следующего года с расшифровкой видов работ, услуг и их стоимости. В случае прекращения договора до истечения календарного года, отчет представляется Управляющей организацией по дату фактического предоставления услуг по управлению МКД по настоящему договору.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

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

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

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

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

- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений;

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Заказчика, со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

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

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 п/п а) п. 7.1.1 настоящего Договора.

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

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

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

7.7. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты. Получить от Заказчика распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчётов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета муниципального образования и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

## **9. Форс-мажор**

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

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

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

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Заказчиками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.2. Договор вступает в силу с даты указанной в решении ГУ МО «ГЖИ МО» о внесении изменений в реестр лицензий Московской области, в соответствии с которым будут внесены сведения об осуществлении ООО УК «Округ 17» предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом по адресу: г.Щелково, 1-й Советский переулок, д. 2А в соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений, проведенного в форме очно-заочного голосования в период с 03.09.2020г. по 25.09.2020г. и оформленного Протоколом №1/2020 от 02.10.2020г. внеочередного общего собрания.

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

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 22 страницах и содержит 9 Приложений.

## 11. Адреса и реквизиты сторон

**Собственники:** Московская область, г.Щелково, 1-й Советский переулок, дом 2 А.

Собственниками на внеочередном общем собрании (Протокол №1/2020 от 02.10.2020г.), более 51% голосов были утверждены (акцептованы) условия настоящего Договора. В соответствии с пунктом 12 данного Протокола, председатель Совета МКД наделен полномочиями на заключение Договора управления за всех собственников помещений, кроме муниципальных и нежилых.

Председатель Совета МКД Анциферова Ирина Викторовна, собственник жилого помещения №5,  
паспорт № 46 17 851021,  
выдан ТП №1 МРО УФМС России МО городском поселении Щёлково 26.12.2017

**Полное наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ОКРУГ 17»

**Сокращенное наименование:**

ООО УК «ОКРУГ 17»

**Юридический адрес:**

141100,МО, г. Щелково, ул. Советская, дом 16, стр.2,

**Почтовый адрес:**

141100,МО, г. Щелково, ул. Краснознаменная, дом 12.

**ОГРН:**

1155050003525

**ИНН / КПП:**

5050118871 / 505001001

**ОКПО**

01355142

**Реквизиты банка:**

р\с:40702810695000007176

**Наименование банка:**

Банк ГПБ, г. Москва (АО)

БИК 044525823

к\с: 30101810200000000823

в Главном управлении Центрального банка РФ

по Центральному Федеральному округу г. Москва

(“ГУ Банка России по ЦФО”)

ИНН 7744001497,

КПП 775001001,

ОКПО 09807684,

ОГРН 1027700167110

**Генеральный Директор:**

Балайкин Александр Николаевич /



Приложение №1

### Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства\*;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

\* Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

### Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
2. Своевременно заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Своевременно заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг
4. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
5. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
6. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п. 1.7 настоящего договора.

Приложение №3

### Примерный перечень работ, производимых при текущем ремонте многоквартирного дома

1. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, отраженных в планах текущего ремонта составленных по результатам осенних и весенних осмотров, производимых с 01.09 по 31.10 каждого года и с 01.03. по 20.05 каждого года соответственно, доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

2. Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

3. Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

4. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

5. Обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

6. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

7. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыканий, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

8. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений -

составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

#### 9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя мягкой кровли;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### 10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### 11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### 12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

#### 13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и козырьков над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### 14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов мест общего пользования, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

#### 16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.



18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

19. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению, в соответствии с Договором заключенным между УК и ГУП МО Мособлгаз филиал «Балашихамежрайгаз».

23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей; влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); проведение дератизации помещений (мусорокамер, подвалов), входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов.

27. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

28. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

## ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ

## РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Обследование жилого здания (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилого здания при его капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена теплопроводов и тепловых пунктов; монтаж и установка крышных и иных автономных источников теплоснабжения; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше; перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовой территории (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыши, фасада, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилого здания (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Установка приборов учёта расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
6. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
7. Ремонт встроенных помещений в здании.

Приложение №5

## АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между  
Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО УК «Округ 17», именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем "Заказчик" и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Заказчиком**:

- а) по электроэнергии – до индивидуального прибора учета электроэнергии Заказчика (ИПУ не входит в состав общего имущества);
- б) по ГВС, ХВС, отоплению – до первой запорной арматуры или до контргайки на радиаторе, в случае отсутствия запорной арматуры (запорная арматура не входит в состав общего имущества);
- в) по канализации – до первого отводящего устройства (раструба).

2. **Заказчик** несёт ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Заказчика** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств ,оплаченных **Заказчиком** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения **Заказчиком** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и

устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**

6. При привлечении **Заказчиком** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Заказчика** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Заказчиков**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несёт **Заказчик**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**\*.

7. При привлечении **Управляющей организацией** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Заказчика** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Заказчиков** или третьих лиц, несёт **Управляющая организация**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Управляющей организации**\*.

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

<b>Отопление</b> – до запорной арматуры радиатора отопления или контргайки на радиаторе ( в случае отсутствия кранов) в помещении
<b>ГВС</b> - до первого вентиля (или крана) на стояке в помещении
<b>ХВС</b> - до первого вентиля (или крана) на стояке в помещении
<b>КНС</b> - до первого раструба в помещении
<b>Эл. сеть</b> - до эл. Счетчика

Приложение №6

### Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность\*

#G0 Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчётный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора:  а) в Многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кг/см <sup>2</sup> ); - не более 0,8 МПа (6 кг/см <sup>2</sup> ); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кг/см <sup>2</sup> )	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчётный период) периода подачи воды:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
12.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора:  а) не менее 60°С для открытых систем централизованного	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора:  а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°С	а) За каждые 3 град. Снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчётный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду

теплоснабжения;  б) не менее 50°С для закрытых систем централизованного теплоснабжения;  в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения		
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/см <sup>2</sup> ); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/см <sup>2</sup> )	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчётный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)
<b>3. Водоотведение</b>		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:  а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца;  б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчётный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
<b>4. Электроснабжение</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчётный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
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 расчётный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
<b>5. Газоснабжение</b>		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчётный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	Отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	При несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)
5.3. Давление сетевого газа: - не менее 0,003 МПа; - не более 0,005 МПа	Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	За каждый час (суммарно за расчётный период) периода снабжения газом:  а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
<b>6. Отопление</b>		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;  б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С;  в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых	За каждый час, превышающий (суммарно за расчётный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,5% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учёта, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1

	помещениях от 12 до 19 град. С  г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 град. С	
6.2. Обеспечение температуры воздуха:  а) в жилых помещениях не ниже +18 град. С (в угловых комнатах +20 град. С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус ЗГС и ниже +20 (+22) град. С;  б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3 град. С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 град. С	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчётный период) размер ежемесячной платы снижается:  а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учёта за каждый градус отклонения температуры;  б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кг/см <sup>2</sup> );  б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кг/см <sup>2</sup> );  в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кг/см <sup>2</sup> ) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	Отклонение давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчётный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учёта)

\* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением РФ.

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учёта, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (п. 4.1) 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.

3) Требования п. 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчётной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Приложение №7

#### ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ

#### УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

**ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:  в зимнее время  в летнее время	1 сут.  3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	Немедленно
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводнораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутримодульной электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

Приложение №8

**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.**

<b>Виды работ</b>	<b>Периодичность</b>
<b>1. Санитарное содержание помещений общего пользования.</b>	
1.1. Мытьё лестничных площадок и маршей, нижних двух этажей	1 раз в неделю
1.2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей всего подъезда.	2 раза в неделю
1.3. Мытьё лестничных площадок и маршей всего подъезда	1 раз в месяц
1.4. Влажная протирка подоконников и отопительных приборов подъездов	1 раз в месяц
1.5. Мытьё окон подъездов	1 раз в год
1.6. Уборка чердачного и подвального помещений	по мере необходимости
1.7. Дератизация	1 раз в год
1.8. Дезинсекция	1 раз в год
<b>2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, и вывоз твердых бытовых отходов</b>	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в сутки
2.2. Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки
2.3 Уборка мусора около подъездов	1 раз в сутки
2.4. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	3 раза в неделю
2.5. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	Не менее 1 раза в сутки; Начало работ – не позднее 2 <sup>х</sup> часов после начала снегопада

2.6. Стрижка (выкашивание) газонов	при высоте травостоя более 15 см
2.7. Посыпание тротуаров пескосоляной смесью в период гололеда	по мере необходимости
2.8. Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в сутки
2.9. Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	Постоянно

Приложение №9

**АКТ**

обследования объектов

г. Щелково

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_ г.

Мы нижеподписавшиеся, представители управляющей организации

\_\_\_\_\_  
(должность, ФИО)

и Собственник помещения многоквартирного дома:

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

удостоверили факт произошедшего \_\_\_\_\_

на срок \_\_\_\_\_ часов в результате \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(причина перебоя)

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

Подписи сторон

Управляющая организация \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_