

**Договор управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: 143362, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, ул. Цветочная аллея, дом 15**

Московская область,
Наро-Фоминский городской округ Апрелевка « 6 » февраля 2019 г.

_____ (ФИО)
имеющий(-ая) _____

серии _____ номер _____, выдан _____

_____ дата выдачи « ____ » _____

код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по месту

жительства по адресу: _____

который(-ая) на основании _____

№ _____ от

« ____ » _____, является (будет являться) собственником помещения

№ _____, общей площадью _____ кв. м. (далее – **Помещение**), расположенного в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, ул. Цветочная аллея, дом 15, (далее – **Многokвартирный дом**), именуемый (-ая) в дальнейшем до государственной регистрации права собственности на Помещение «**Пользователь**», а после нее - «**Собственник**», с одной стороны, и УО ООО «ДЕЗ МО №1», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Михновича Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: 143362, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, ул. Цветочная аллея, дом 15, проведенного Территориальным управлением Апрелевского Административного Наро-Фоминского городского округа, отраженных в протоколе

конкурсной комиссии от « 25 » января 2019 г. № Б/Н. Управляющая организация обязуется по заданию Пользователя (Собственника) в течение срока действия настоящего Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, оказывать дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении № 2 к Договору, предоставлять Пользователю (Собственнику) Помещения в Многоквартирном доме Коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в данном Многоквартирном доме, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, в полном объеме, как своими силами, так и путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту.

2.1.2. Оказание своими силами, либо путем привлечения третьих лиц дополнительных услуг, предусмотренных в Приложении № 2 к Договору, либо иных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников.

2.1.3. Осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров.

2.1.4. Представление интересов Пользователя (Собственника) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с Управлением Многоквартирным домом.

2.1.5. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Пользователю (Собственнику) Коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных услуг, указанных в Приложении № 2 к Договору, либо иных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников.

2.1.6. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями.

2.1.7. Осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, при наличии оснований перерасчета платежей Пользователю (Собственнику) за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные услуги, дополнительные услуги, утвержденные решением общего собрания Собственников, и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом.

2.1.8. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав и интересов Пользователя (Собственника) как потребителя жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

2.1.9. Установление фактов причинения вреда имуществу Пользователя (Собственника) в Многоквартирном доме и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов.

2.1.10. Подготовка и предоставление Собственнику предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по обеспечению сохранности Общего имущества, расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственнику относительно необходимости проведения Капитального ремонта (в части работ, не входящих в региональную программу

капитального ремонта), перечня и сроков проведения таких работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение.

2.1.11. Расчет размеров платежей для каждого Пользователя (Собственника).

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.13. Прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) календарных дней обращений, жалоб Собственников и Пользователей на действия (бездействие) Ресурсоснабжающих и/или Обслуживающих организаций, с которыми Управляющей организацией заключены договоры, иных обращений граждан, если иной срок их рассмотрения не предусмотрен действующим законодательством РФ.

2.1.14. Выдача Пользователю (Собственнику) справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них, выдача Пользователю (Собственнику) выписок из домовой книги и копии финансово-лицевого счета в день обращения.

2.1.15. Ведение статистической и иной информации и документации по Многоквартирному дому и лицам, пользующимся Помещениями в них.

2.1.16. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Пользователя (Собственника) на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях.

2.1.17. Подготовка и предоставление Собственнику предложений по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества.

2.1.18. Первичный прием документов Пользователя (Собственника) для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания в жилых помещениях в Многоквартирном доме и передача указанных документов в органы регистрационного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.1.19. Проведение регистрации опасных производственных объектов (лифтов и т.п.) и страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов.

2.1.20. В установленном законодательством порядке предоставление третьим лицам за плату в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставление в пользование частей Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещения в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или размещения на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц.

2.1.21. В установленном действующим законодательством РФ порядке заключение договоров с третьими лицами на сдачу в аренду или пользование помещений, относящихся к Общему имуществу, предоставление в пользование частей Общего имущества, в т.ч. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещение в них или на них имущества или оборудования третьих лиц, проведение в них работ и т.д., с последующим направлением полученных денежных средств на цели, работы или услуги, установленные общим собранием Собственников, с последующим указанием в ежегодном отчете об их расходовании.

2.1.22. Совершение других действий, направленных на Управление Многоквартирным домом, оказание иных услуг и выполнение иных работ, в случае принятия общим собранием Собственников решения об их выполнении (оказании/проведении) и установлении размера платы за них для каждого Пользователя (Собственника).

2.1.23. Оказание прочих услуг и работ Пользователю (Собственнику), при наличии

технической возможности их оказания, на основании заявки Пользователя (Собственника), либо отдельных договоров с ним.

2.2. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту указан в Приложении № 2 к Договору. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации. Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением № 2 к Договору, устанавливается исходя из требований Пользователя (Собственника) и требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ по Содержанию и Текущему ремонту определяется в соответствии с действующим законодательством РФ постановлениями Правительства РФ, СаНПиН, СНиП, нормативными актами федеральных органов исполнительной власти, а в их отсутствие нормативными актами субъекта РФ, действующими на дату их оказания (выполнения).

2.3. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется Управление, предусмотрен в Приложении № 3 к Договору.

2.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация:

2.4.1. Услуги, предоставляемые Потребителю в жилом или в нежилом Помещении: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

2.4.2. Услуги, предоставленные на общедомовые нужды: холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение.

2.5. Качество предоставляемых по настоящему Договору Коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, указанными в Приложении № 4 к Договору.

2.6. Перечень дополнительных услуг, помимо предусмотренных Приложением № 2 к Договору, сроки их оказания, могут быть установлены решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

2.7. В случае принятия общим собранием Собственников в установленном действующим законодательством РФ порядке решения об изменении перечня работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, предусмотренного Приложением № 2 к Договору, и/или установления дополнительных услуг, помимо указанных в Приложении № 2 к Договору, Управляющая организация начинает или прекращает их предоставление своими силами или с привлечением третьих лиц не позднее 30 (тридцати) дней с даты принятия общим собранием Собственников соответствующего решения. В предусмотренном настоящим пунктом случае подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

3. Права и обязанности Сторон:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Исполнять обязанности и полномочия по Управлению Многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, дополнительные услуги, указанные в Приложении № 2 к Договору, или иные услуги, установленные общим собранием Собственников.

3.1.2. Обеспечивать предоставление Коммунальных услуг Пользователю (Собственнику), качество которых должно соответствовать требованиям действующего законодательства РФ при условии ввода в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются до внешней границы стены Многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ

и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.1.4. Выполнять своими силами или обеспечить выполнение третьими лицами иных услуг и работ, перечень, сроки оказания (выполнения) и стоимость которых установлена решением общего собрания Собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

3.1.5. Своими силами или путем привлечения третьих лиц производить начисление, сбор и при наличии оснований перерасчет Обязательных платежей Пользователям и Собственникам Помещений в Многоквартирном доме и перечисление полученных денежных средств Обслуживающим, Ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей организацией договорам.

3.1.6. Оформлять и предоставлять Пользователю (Собственнику) платежные документы на оплату не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для перечисления ими Обязательных платежей на расчетный счет Управляющей организации при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на Помещение и месте жительства/месте нахождения организаций.

3.1.7. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Пользователя (Собственника) на качество оказываемых ему услуг по настоящему Договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.8. В сроки, установленные действующим законодательством РФ, принять проектную, техническую, исполнительную документацию на Многоквартирный дом (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), инструкцию, вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Принимать от Пользователя (Собственника) копии правоустанавливающих документов на Помещение, копии документов, подтверждающих право на Помещение, а также документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в Помещениях Многоквартирного дома, организовать хранение указанных копий документов.

3.1.10. Информировать Пользователя (Собственника) Помещения посредством размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких Коммунальных услуг, за исключением установленных действующим законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления Коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту, указанных в Приложении № 2 к Договору, иных услуг, определенных решением общего собрания Собственников, уведомить Пользователя (Собственника) о причинах нарушения путем размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить Пользователю (Собственнику) информацию о сроках их выполнения (оказания) путем размещения

объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации, а при невыполнении работ и/или неоказании услуг, предусмотренных Договором, произвести перерасчет платы за не выполненные работы/не оказанные услуги за текущий месяц в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.12. Обеспечить выдачу по требованию Пользователя (Собственника) копий финансовых лицевого счетов, выписок из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов в сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.13. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета Коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.14. При необходимости направлять Пользователю (Собственнику) Помещения предложения о проведении Капитального ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме (в части работ, не входящих в региональную программу капитального ремонта) с подтверждением необходимости этих работ с точки зрения безопасности эксплуатации Многоквартирного дома, о проведении дополнительных работ или оказании услуг, не предусмотренных Договором, сроков их проведения, с расчетами их стоимости и затрат для каждого Пользователя (Собственника) для принятия Собственниками на общем собрании решения об их выполнении.

3.1.15. На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме, Помещению или имуществу проживающих в нем лиц.

3.1.16. После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от Пользователя (Собственника) показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за Коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.17. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов Коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за десять рабочих дней, при условии получения в указанный срок информации от Ресурсоснабжающей организации, известить об этом Пользователя (Собственника) путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.1.18. Информировать Пользователя (Собственника) об изменении размера платы за содержание жилого/нежилого помещения или Коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до введения новых тарифов или цен, а также информировать Пользователя (Собственника) об изменении реквизитов Управляющей организации не позднее 30 (тридцати) дней с момента их изменения путем размещения информации в платежных документах и/или в местах общего пользования Многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации.

3.1.19. Обеспечить Пользователя (Собственника) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений с указанной информацией в местах общего пользования Многоквартирного дома, на информационных стендах и на сайте Управляющей организации.

3.1.20. Обеспечить доставку Пользователю (Собственнику) платежных документов не позднее 1 (Первого) числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший

календарный год в течение первого полугодия года, следующего за истекшим календарным годом. Отчет об исполнении настоящего Договора размещается Управляющей организацией в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирным домом.

3.1.22. Осуществлять обработку персональных данных Пользователя (Собственника) в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.23. В установленном законом порядке определять третьих лиц и заключать с ними договоры о предоставлении в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставлении в пользование части Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, о размещении в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц, в том числе размещении рекламных конструкций на возмездной основе в интересах Собственников.

3.1.24. Осуществлять отдельный учет денежных средств полученных в результате деятельности закрепленной в п. 3.2.5. настоящего Договора и по требованию Собственников незамедлительно представлять достоверную информацию о состоянии накоплений.

3.1.25. Осуществлять расходование денежных средств полученных в результате деятельности закрепленной в п. 3.2.5. настоящего Договора в порядке и целях, определенных решением общего собрания Собственников помещений.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность с Пользователя (Собственника) по оплате Обязательных платежей, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Помещениях лиц, не вселенных Пользователями (Собственниками) в Помещения в установленном законодательством РФ порядке. Проводить доначисление Пользователю (Собственнику) Обязательных платежей с учетом фактического проживания указанных лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).

3.2.5. Представлять интересы Пользователя (Собственника) Помещения, связанные с Управлением Многоквартирным домом.

3.2.6. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Пользователем (Собственником), в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников.

3.2.7. Выполнять работы и оказывать услуги в отношении Общего имущества, не предусмотренные перечнем (Приложение № 2 к Договору), если необходимость их проведения, вызвана угрозой жизни и здоровья лиц, проживающих в Помещениях, устранением последствий аварий или угрозой причинения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме. Выполнение таких работ оплачивается за счет средств, поступивших на расчетный счет Управляющей организации от Пользователя

(Собственника) Помещений в Многоквартирном доме по оплате Обязательных платежей.

3.2.8. Требовать допуск уполномоченных работников инженерной службы Управляющей организации в согласованное с Пользователем (Собственником) время в его Помещение с целью создания комфортных условий проживания Пользователя (Собственника), обеспечения надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются Коммунальные услуги в Многоквартирном доме, относящихся к Общему имуществу и находящихся (проходящих) в Помещениях, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в Помещения для выполнения предусмотренных настоящим пунктом работ и услуг Управляющая организация информирует Пользователя (Собственника) путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.3. Пользователь (Собственник) обязуется:

3.3.1. Исполнять обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ, решениями общего собрания Собственников и Договора.

3.3.2. В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, установленные решением общего собрания Собственников, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать принадлежащие Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Пользователь (Собственник) обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей организацией расходы на их восстановление в течение 5 (пяти) дней с момента получения требования об их возмещении;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Пользователю (Собственнику) имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую организацию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации в аварийно-диспетчерскую службу о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Пользователя (Собственника) на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц Управляющей организации, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в согласованное сторонами время в Управляющую организацию.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Пользователем (Собственником) граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. В случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные плана технической инвентаризации на помещение, передать в Управляющую организацию копию плана БТИ на Помещение.

3.3.17. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно до 24 (двадцать четвертого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета в Управляющую организацию.

3.3.18. В случае неподачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей организации в вышеуказанный срок, начисление Управляющей организацией платежей и оплата Пользователем (Собственником) за коммунальные услуги производится в соответствии с п. 4.9., 4.10. Договора. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей организации самостоятельно.

3.3.19. При наличии в Помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, сообщать представителю Управляющей организации не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.20. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и проверке индивидуальных приборов учета, независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения.

3.3.21. Проверка индивидуальных приборов учета воды осуществляется Пользователем (Собственником) за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.22. В течение трех рабочих дней с момента заключения договора найма (аренды) или изменения реквизитов Пользователь (Собственник), или количества проживающих в Помещении граждан, либо изменения сведений о праве на Помещение, обязан предоставлять Управляющей организации нижеуказанные сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность оплаты Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, отопление Помещения в размере пропорциональном общей площади Помещения, а также за обязанность оплаты за коммунальные и прочие услуги возложена Пользователем

(Собственником) полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора с предоставлением копии договора найма/аренды, дополнительных соглашений к ним;

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов) и/или адреса для переписки и уведомлений, указанных в Договоре, с предоставлением копии паспорта;

- об изменении количества граждан, проживающих в Помещении, включая временно проживающих (более 5 дней), с предоставлением копий паспортов указанных лиц;

- о возникновении или изменении, прекращении права на Помещение с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

3.3.23. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.24. Допускать в указанных в п. 3.2.9. Договора случаях, работников Управляющей организации для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, расположенного в Помещениях. В случае нарушения Пользователем (Собственником) предусмотренных настоящим пунктом обязательств (не согласования с Управляющей организацией времени допуска в Помещение или отказа в допуске) при возникновении аварийных ситуаций, Управляющая организация ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим время доступа представителей Управляющей организации в свое Помещение.

3.4. Пользователь (Собственник) вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему Помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. Требовать от Управляющей организации в установленном порядке перерасчета Платы за содержание жилого/нежилого помещения в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности;

3.4.4. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору путем:

3.4.4.1. Получения от Управляющей организации информации о действиях по управлению Многоквартирным домом или мероприятиях по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в порядке, определенном Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирным домом, утвержденным Правительством РФ.

3.4.4.2. Участия в согласованное с Управляющей организацией время в осмотрах Общего имущества, проводимых Управляющей организацией.

3.4.4.3. Присутствия в согласованное с Управляющей организацией время при оказании услуг и/или выполнении работ по настоящему Договору.

3.4.4.4. Привлечения за свой счет для контроля за качеством оказания услуг и/или выполнения работ Управляющей организацией по настоящему Договору специализированных экспертных организаций.

3.4.4.5. ознакомления с предоставленным в соответствии с законодательством и настоящим Договором отчетом Управляющей организации об исполнении настоящего Договора.

3.4.5. Осуществлять иные права, не запрещенные действующим законодательством РФ.

3.5. Пользователь (Собственник) не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, нарушать колористический паспорт Многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения органа местного самоуправления.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией.

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регулирующую и запорную арматуру.

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки Управляющей организации, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Пользователь (Собственник), допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей организации, понесенных ей для устранения, причиненного Общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт.

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы, сопряженные с шумом, совершать иные действия, нарушающие тишину и покой граждан, в периоды времени, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан: с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни, с 13.00 до 15.00 часов ежедневно.

3.5.8. Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации.

3.5.9. Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в Многоквартирном доме, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.5.10. Выполнять работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;
- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;
- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между

сборными элементами;

- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Размер и порядок оплаты по Договору

4.1. Обязательные платежи включают в себя:

4.1.1. Плату за содержание жилого/нежилого помещения, включающую плату за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в них; с 01.01.2017 г. (если иной срок вступления в силу изменений не установлен законом). Плата за содержание жилого/нежилого помещения включает также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. Плату за иные услуги (помимо указанных в Приложении № 2 к Договору дополнительных услуг), определенные решением общего собрания Собственников.

4.1.3. Плату за Коммунальные услуги.

4.1.4. Взнос на Капитальный ремонт, устанавливаемый в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.5. В случае принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения о проведении иных работ или оказании иных услуг, установления сроков их проведения и размера платы за них для каждого Пользователя (Собственника), Обязательные платежи включают плату за такие услуги в установленном общим собранием Собственников размере.

4.2. До принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения или выдачи органом жилищного надзора предписания об открытии люков мусоропроводов стоимость выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, за 1 кв.м. общей площади Помещения в месяц по настоящему Договору, соответствует ежегодно утверждаемому органом местного самоуправления размеру платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, для категории домов с лифтом без мусоропровода.

После принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения или выдачи органом жилищного надзора предписания об открытии люков мусоропроводов стоимость выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту за 1 кв.м. общей площади Помещений в месяц по настоящему Договору, соответствует ежегодно утверждаемому органом местного самоуправления размеру платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, для категории домов с лифтом и с мусоропроводом.

Стоимость выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту изменяется в случае изменения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения правовыми актами органа местного самоуправления, пропорционально изменению размера платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, с момента ее изменения правовыми актами.

4.3. Управляющая организация обязуется выполнить дополнительные услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, за счет платы за содержание жилого/нежилого помещения.

4.4. В случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения об изменении перечня и/или стоимости дополнительных услуг, определенных решением общего собрания Собственников, применяется утвержденный таким решением перечень и/или стоимость дополнительных услуг без заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.5. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, иных платежей, установленных общим собранием Собственников за 1 кв.м. общей площади Помещения, а также за отопление Помещений производится Пользователем (Собственником) – пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме (если плата за дополнительные услуги установлена за одно Помещение, их оплата производится исходя из количества Помещений Пользователя (Собственника)).

4.6. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем по Договору производится путем внесения Пользователем (Собственником) Платы за содержание жилого/нежилого помещения Управляющей организации. Оплата всех услуг и работ, предусмотренных Договором, производится Пользователем (Собственником), путем внесения Обязательных платежей. Наниматели вносят Управляющей организации плату за содержание жилого помещения, Коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Размер платы Пользователя (Собственника) за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном действующим законодательством РФ порядке.

4.8. Плата за Коммунальные услуги (кроме отопления) рассчитывается исходя из объема их потребления, определенного на основании показаний индивидуальных приборов учета, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления коммунальных ресурсов. До ввода в эксплуатацию приборов учета коммунальных ресурсов размер платы за Коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном действующим законодательством РФ порядке, и количества лиц, проживающих в Помещении Пользователя (Собственника).

Плата за Коммунальные услуги, в т.ч. отопление, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ.

4.9. После ввода в эксплуатацию приборов учета в случае выхода из строя или утраты, истечения срока эксплуатации, определяемого периодом до очередной поверки индивидуального прибора учета, а также в случае не предоставления в Управляющую организацию показаний индивидуального прибора учета или отказа в допуске представителей Управляющей организации к прибору учета, расположенному в Помещении, объемы потребления Коммунальных ресурсов для расчета размера платы за Коммунальные услуги исчисляются как среднеемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднеемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за период не менее 1 года, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

4.10. По истечении 3 месяцев, за которые плата за Коммунальную услугу (услуги) была рассчитана в соответствии с п.4.9. Договора, плата за Коммунальную услугу (услуги) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ, исходя из нормативов потребления соответствующих Коммунальных услуг.

4.11. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.22 Договора, и порядок их оплаты, определяется общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.23. Договора, и порядок их оплаты определяются на основании отдельных договоров.

4.12. Каждый Пользователь (Собственник) ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносит предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи Управляющей организации.

5. Ответственность Сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ей на основании договоров Обслуживающими организациями. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.12. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.4. Управляющая организация не несет ответственность за необеспечение Коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления Коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в Многоквартирные дома.

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует 3 года с даты проведения органом местного самоуправления открытого конкурса, на основании которого заключен настоящий Договор.

6.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1.1.-2.1.23. настоящего Договора, передаются Пользователем (Собственником) и приобретаются Управляющей организацией с даты заключения настоящего Договора;

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7. Разрешение споров

7.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, а в случае подсудности спора мировому судье - спор передается

мировому судье судебного участка, включающего адрес Многоквартирного дома. Срок рассмотрения претензий составляет 30 (тридцать) дней с момента ее получения.

8. Прочие положения

8.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны Сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями Договора.

8.2. В случае не уведомления одной из Сторон об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в Договоре. Управляющая организация уведомляет Пользователя (Собственника) об изменении своих реквизитов путем размещения соответствующей информации на сайте в сети Интернет.

8.3. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Пользователь (Собственник), настоящим дает согласие Управляющей организации, на обработку их персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Пользователь (Собственник), настоящим дают согласие Управляющей организации на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи в Управляющую организацию письменного уведомления о его отзыве.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 - Термины и определения.
2. Приложение № 2 - Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Приложение № 3 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Приложение № 4 - Требования к качеству Коммунальных услуг.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

9.1. Управляющая организация:

ООО «ДЕЗ МО №1»

Место нахождения: 143360, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г.

Апрелевка, ул. Горького, д. 25, пом. 17

ОГРН 1157746721252,

ИНН 7708263659

КПП 770801001

Р/с 40702810800010006214

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва

К/с 30101810745250000659,

БИК 044525659

_____/_____/_____
м.п.

9.2. Пользователь (Собственник)

Ф.И.О.

(Контактный тел.: _____)

Приложение № 1
к Договору управления Многоквартирным домом
от « 6 » февраля 2019 г.

1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. **«Многоквартирный дом»** – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, ул. Цветочная аллея, дом 15, представляющий собой единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные части предназначены для жилых и нежилых целей (Помещения) и находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

1.2. **«Помещение»** – часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. **«Общее имущество»** – имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного Помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников Помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживаемое более одного Помещения;

- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников Помещений, не является объектом самостоятельного использования, предназначено для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

1.4. **«Собственник»** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.5. **«Пользователь»** – лицо, пользующееся Помещением на основании соглашения или договора с Собственником Помещения или по иным, предусмотренным жилищным законодательством основаниям.

1.6. **«Доля в праве общей собственности на Общее имущество»** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за

услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников Помещений.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.7. **«Обязательные платежи»** – плата за услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, Коммунальные услуги, прочие услуги, связанные с Управлением, обеспечением сохранности Общего имущества в нем, утвержденные решением общего собрания Собственников.

1.8. **«Плата за содержание жилого/нежилого помещения»** - плата за услуги и работы, предусмотренные п.2.1.1., 2.1.3.-2.1.21. Договора и Приложением № 2 к Договору. 01.07.2018г. (если иной срок вступления в силу изменений не установлен законом) Плата за содержание жилого/нежилого помещения включает также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.9. **«Управление Многоквартирным домом»** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами.

1.10. **«Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме»** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.11. **«Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.12. **«Капитальный ремонт»** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников или

лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирном доме, на основании подготовленных Управляющей организацией предложений.

1.13. «**Коммунальные услуги**» – оказываемые Собственникам, Пользователям, услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

1.14. «**Обслуживающие организации**» – организации, оказывающие услуги по Содержанию и (или) выполняющие работы по Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

1.15. «**Ресурсоснабжающие организации**» – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.16. «**Коммунальные ресурсы**»- холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

1.17. «**Ключевая справка**» - справка, в соответствии с которой генеральный подрядчик строительства Многоквартирного дома после выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Управляющей организации ключи от жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, иных помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору.

Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «ДЕЗ МО №1»

Место нахождения: 143360, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г.

Апрелевка, ул. Горького, д. 25, пом. 17

ОГРН 1157746721252,

ИНН 7708263659

КПП 770801001

Р/с40702810800010006214

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва

К/с 30101810745250000659,

БИК 044525659

_____/_____/_____
м.п.

Пользователь (Собственник)

Ф.И.О.

(Контактный тел.: _____)

_____/_____/_____

Перечень обязательных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр
			общей площади (рублей в месяц)
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (1 дом, 18 806,50 кв.м, 66 088 куб.м, 2 подъезда, фундамент)		1 536 867,18	6,81
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов		153 461,04	0,68
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год, по заявлению	40 622,04	0,18
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; 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;	ежедневно	112 839,00	0,50
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	постоянно	67 703,40	0,30
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;			
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, 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.			
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		108 325,44	0,48

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;	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	40 622,04	0,18
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;	2 раза в год	33 851,70	0,15
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	В течение 3-х дней	33 851,70	0,15
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		135 406,80	0,60
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год, по заявлению	33 851,70	0,15
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;	2 раза в год, по заявлению	33 851,70	0,15
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год, по заявлению	33 851,70	0,15
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней	33 851,70	0,15
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов (нет в проекте)			
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; (нет в проекте)			
контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; (нет в проекте)			
выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; (нет в проекте)			
контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; (нет в проекте)			

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. (нет в проекте)			
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		76 730,52	0,34
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год, по заявлению	33 851,70	0,15
выявление поверхностных отколов и отслоений 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;			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;			
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		225 678,00	1,00
проверка кровли на отсутствие протечек	ежемесячно		
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год		
выявление деформации и повреждений несущих кровельных 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;	2 раза в год		
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; (нет в проекте)			
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;	ежемесячно		
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	ежемесячно		
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	2 раза в год		
проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год		
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	незамедлительно, в течение 3-х дней		

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		81 244,08	0,36
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год, по заявлению		
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; (нет в проекте)			
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; (нет в проекте)			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	В течение 3-х дней		
проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; (нет в проекте)			
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		157 974,60	0,70
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности: внутренних водостоков;	2 раза в год, по заявлению		
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежемесячно		
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	ежемесячно		
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	ежемесячно		
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней		
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		78 987,30	0,35
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;	2 раза в год, по заявлению		
проверка звукоизоляции и огнезащиты; (нет в проекте)			

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - 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.	2 раза в год, устранение нарушений по мере необходимости	338 517,00	1,50
12. 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); (нет в проекте)			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. (нет в проекте)			
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		112 839,00	0,50
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;	ежемесячно	56 419,50	0,25
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение суток	56 419,50	0,25
14. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения; входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		3 272 331,00	14,50
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов.		668 006,88	2,96
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;			
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;			
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ			
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов		9 027,12	0,04
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;	В течение 3-х дней			
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; (нет в проекте)				
сезонное открытие и закрытие calorifera со стороны подвода воздуха; (нет в проекте)				
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов				
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней			
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:				
определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; (нет в проекте)				
устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); (нет в проекте)				
очистка от сажи дымоходов и труб печей; (нет в проекте)				
устранение завалов в дымовых каналах. (нет в проекте)				
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах				
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; (нет в проекте)				
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; (нет в проекте)				
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; (нет в проекте)				
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; (нет в проекте)				
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных				

работ (при необходимости), проведение восстановительных работ (нет в проекте)				
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:			530 343,30	2,35
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения(разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	Не реже 2-х раз в год, устранение нарушений по мере выявления		106 068,66	0,47
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	круглосуточно		56 419,50	0,25
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	ежедневно		22 567,80	0,10
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	круглосуточно		78 987,30	0,35
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	круглосуточно		78 987,30	0,35
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	круглосуточно		22 567,80	0,10
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	При выявлении повреждений и нарушений выполнение в течение 1 суток		22 567,80	0,10
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	При выявлении повреждений и нарушений выполнение в течение 1 суток		56 419,50	0,25
очистка и промывка водонапорных баков;				
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год		85 757,64	0,38
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:			286 611,06	1,27

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год	78 987,30	0,35
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); 1 дом	1 раз в год	78 987,30	0,35
удаление воздуха из системы отопления;	При выявлении повреждений и нарушений выполнение в течение 1 суток	63 189,84	0,28
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в 2 года	65 446,62	0,29
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		277 583,94	1,23
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (щитовые), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год	203 110,20	0,90
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в квартал	27 081,36	0,12
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	Постоянное, при выявлении повреждений и нарушений выполнение в течение 1 суток	47 392,38	0,21
контроль состояния И замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.			
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: (нет в проекте)			
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; (нет в проекте)			
организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; (нет в проекте)			
при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. (нет в проекте)			
22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		1 500 758,70	6,65
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;			

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)			
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)			
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования			
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		1 825 735,02	8,09
23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: Уборочная площадь общих коридоров. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)		715 399,26	3,17
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; Лестницы. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);	Ежедневно 1-й этаж, 1 раз в 3 дня		
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в неделю		
мытьё окон;	2 раза в год		
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	При выявлении загрязнений выполнение в течение 1 суток		
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	При выявлении выполнение в течение 1 суток	20 311,02	0,09
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:		618 357,72	2,74
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; крышки люков	При выявлении выполнение в течение 1 суток		
сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии кюветности свыше 5 см;	в течение 2-х часов после начала снегопада		
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в день, при необходимости		
очистка придомовой территории от наледи и льда;	немедленно		

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	Ежедневно, 1 раз в месяц		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно		
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		412 990,74	1,83
подметание и уборка придомовой территории;	ежедневно		
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно		
уборка и выкашивание газонов;	Ежедневно,		
	2 раза в месяц		
прочистка ливневой канализации; 6 м на подъезд	При выявлении повреждений и нарушений в течение 1 суток		
	ежедневно		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	ежедневно		
26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. Объем: В рамках договора управления мкд	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки	78 987,30	0,35
IV. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		945 590,82	4,19
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 1,0 куб. метров;	ежедневно		
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов 1 - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.			
V. Управление многоквартирным домом Объем: В рамках договора управления мкд	круглосуточно	925 279,80	4,10
Итого:		8 505 803,82	37,69

Перечень дополнительных работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу 143362, Московская обл., Наро-Фоминский городской округ, г. Апрелевка, ул. Цветочная аллея, д. 15

	Наименование работ и услуг (указанные требования к объему и качеству изменениям не подлежат)	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость в год (в стоимость включены все расходы управляющей компании на выполнение данных работ, включая затраты на уплату налогов, сборов и других обязательных платежей)	Объем дополнительных работ и услуг
1	2	3	4	6
1)	Посадка кустарников и деревьев - Кустарники Рябинника рябинолистный или сирени обыкновенной (высота 0,4-0,6 м) - Сажены деревья Ель обыкновенная или ель голубая (высотой 2,5- 3 м). Качество работ должно соответствовать СП 82.13330.2016.	Единоразово, работы должны быть выполнены в течении 6 месяцев с даты начала управления	16 776,16	Кустарник в количестве 4 шт., саженцы деревьев в количестве 4 шт.
2)	Замена информационных стенов в каждом подъезде МКД (стенды размера не более 120х90 см). Требования к качеству: стенды должны быть антивандальными, ограничивающие нежелательный доступ к размещенной информации, стенды должны быть установлены на высоте 1,1 м от поверхности покрытия пола.	Единоразово, работы должны быть выполнены в течении 6 месяцев с даты начала управления	24 600	2 шт
3)	Установка датчиков движения и света на общедомовое освещение	Единоразово, работы должны быть выполнены в течении 6 месяцев с даты начала управления	108 800	56/4 шт.
4)	Замена уличных скамеек на придомовой территории. Длина: не более 1 500 мм, Ширина не более 800 мм, Высота не более 1000 мм, материал дерево, гарантия от производителя не менее 1 года.	Единоразово, работы должны быть выполнены в течении 6 месяцев с даты начала управления	16 000	2 шт
5)	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Объем работ/услуг: 1 работа/услуга, выполняемая 1 раз в год	В течение трех месяцев с момента заключения договора	6 000	1 раз в год
6)	Покраска кабин лифта: подготовка окрашиваемых поверхностей, устранение неровностей (шпатлёвка и	Единоразово, в течение 6 месяцев с момента заключения договора	35 000	2 шт.

	затирка царапин), нанесение слоя грунта (2 слоя), окраска кабин лифтов (2слоя), с учётом используемых материалов. Цвета по каталогу «RAL» Примечание: Краска должна иметь сертификат пожарной безопасности			
7)	Оборудование парковки для инвалидов: установка знаков и нанесение разметки	Единоразово, в течение 6 месяцев с момента заключения договора	50 000	1 раз
8)	Установка велопарковки из нержавеющей стали на 7 мест	Единоразово в течение года с момента заключения договора	73 000	2 шт.
9)	Установка грязезащитной решетки перед подъездом	Единоразово, в течение 6 месяцев с момента заключения договора	5 300	2 шт.
Итого:			335476.16	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «ДЕЗ МО №1»

Место нахождения: 143360, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г.

Апрелевка, ул. Горького, д. 25, пом. 17

ОГРН 1157746721252,

ИНН 7708263659

КПП 770801001

Р/с40702810800010006214

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва

К/с 30101810745250000659,

БИК 044525659

_____ / _____ /
м.п.

Пользователь (Собственник)

_____ / _____ /
ф.и.о.

(Контактный тел.: _____)

_____ / _____ /

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо.
3. Тамбуры.
4. Подъезды.
5. Лестницы.
6. Коридоры.
7. Технические этажи, чердаки.
8. Крыши.
9. Ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, обще-балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 14 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.
11. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения:
 - водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников;
 - канализационные сети – от внешней границы стены Многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);
 - тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до перемычки на ответвлении от стояка до отопительного прибора в помещении собственников либо до запорно-регулирующей арматуры (вентиля) на ответвлении от стояка;
 - электрические сети - от домовых и(отводящих) контактов разьединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.
12. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
13. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
14. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «ДЕЗ МО №1»

Место нахождения: 143360, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г.

Апрелевка, ул. Горького, д. 25, пом. 17

ОГРН 1157746721252,

ИНН 7708263659

КПП770801001

Р/с40702810800010006214

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва

К/с 30101810745250000659,

БИК 044525659

_____/_____/_____
м.п.

Пользователь (Собственник)

Ф.И.О.

(Контактный тел.: _____)

_____/_____/_____/

Требования к качеству Коммунальных услуг

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СП 31.13330.2012*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в

		соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.

¹ Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

	водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) ²	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании:	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду ³
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением; 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.

² Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

³ Решением Верховного Суда РФ от 31.05.2013 № АКПИ13-394 пункт 5 приложения № 1 признан недействующим в той мере, в которой данная норма допускает ее применение в случаях, не связанных с условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества.

7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) ⁴	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил предоставления коммунальных услуг.
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в	допустимая продолжительность перерыва	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения,

⁴ Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

течение года ⁵	электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ⁶ ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
10. Постоянное соответствие требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 29322-2014)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
V. Отопление ⁷		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода ⁸	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы,

⁵ Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

⁶ Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

⁷ Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2014).

⁸ В случае применения пункта 11 настоящего приложения пункт 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

	жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха ⁹ : в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2014)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил предоставления коммунальных услуг.

13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
--	---	--

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «ЛЕЗ МО №1»

Место нахождения: 143360, Московская область, Наро-Фоминский городской округ, г.

Апрелевка, ул. Горького, д. 25, пом. 17

ОГРН 1157746721252,

ИНН 7708263659

КПП 770801001

Р/с40702810800010006214

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва

К/с 30101810745250000659,

БИК 044525659

_____ / _____ /

М.П.

Пользователь (Собственник)

Ф.И.О.

(Контактный тел.: _____)

_____ / _____ /

⁹ Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-2011).