

Договор управления многоквартирным домом

г. Домодедово

«19» июля 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МКР ДРУЖБА-ЮГ» (ИНН 5009101926 ОГРН 1155009005172), адрес местонахождения: 142003, Московская обл., г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Лунная, д. 1, помещение XXXV, в лице Генерального директора Зайцева Вадима Витальевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник или законный пользователь жилого помещения в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Южный, ул. Курьжова, д. 26, именуемый далее «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили на основании Протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома от «19» июля 2021 г., настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, установлен в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, указан в п. 2.1.3 настоящего договора.

1.5. Состав минимального обязательного перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения, а также правила предоставления коммунальных услуг устанавливаются Правительством Российской Федерации. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. В случае утверждения решением общего собрания собственников многоквартирного дома о переходе на индивидуальные договоры с ресурсоснабжающими организациями (в соответствии с подпунктом 4.4 части 2 ст. 44, ст. 1 Жилищного кодекса РФ), собственники заключат следующие договоры на поставку:

- холодного водоснабжения и водоотведение с ресурсоснабжающей организацией, которая подаёт холодную воду и оказывает услуги водоотведения, включив в условия договора предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды;

- теплоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, осуществляющей подачу тепловой энергии, включив в договор условие предоставления соответствующей коммунальной услуги в целях приготовления горячей воды (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг);

- на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ООО «Каширский РО»;

- а также договоры на поставку электрической энергии.

О таком решении и заключенных договорах с ресурсоснабжающими организациями уведомить Управляющую организацию.

2.1.4. Принимать плату за жилое помещение, а также плату за коммунальные услуги от Собственника. Управляющая организация вправе осуществлять расчеты с собственниками жилых помещений (нанимателями) и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов. При этом управляющая организация имеет право привлекать для начисления и выставления платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иных лиц (платежных агентов).

2.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.6. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями, принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.8. Вести и хранить техническую документацию, вносить изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

2.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и информационных площадках в сети интернет, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.13. В течение действия указанных в приложении 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.14. Обеспечить выдачу Собственникам (или иным законным пользователям) платежных документов не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.15. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на информационных площадках в сети интернет.

2.1.16. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.19. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год по окончании первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах и во дворах, а также публикуется на обороте платежного документа, информационных площадках в сети интернет. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и их расходовании.

2.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника не более 3 (трех) дней с даты получения письменного заявления, обращения в аварийно-диспетчерскую службу, обращения на электронный адрес управляющей организации (в зависимости от аварийной ситуации).

2.1.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организацией, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.23. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и заносить показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять Собственникам квартир по их требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных

(общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение 3 (трёх) лет.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

2.2.5. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

2.2.6. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

2.2.7. После предварительного уведомления Собственника приостановить, либо ограничить предоставление Собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.8. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.9. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), путем заключения отдельного Договора.

2.2.10. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

2.2.11. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.2.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:

2.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами и условиями настоящего Договора.

2.3.3. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, электронную почту, адреса почтовой связи, а также телефоны, электронные почты и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии.

2.3.4. Соблюдать следующие требования:

2.3.4.1. не производить перенос инженерных сетей;

2.3.4.2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью (10 кВт), превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

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

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

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

2.3.4.8. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

2.3.4.9. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в часы, установленные законодательством о тишине;

2.3.4.10. не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок.

2.3.5. при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

Внимание! В случае осуществления собственником подобной перепланировки или загромождения, Управляющая организация снимает с себя ответственность за обязательства принятые по настоящему договору и не отвечает за вред, причиненный другим собственникам или третьим лицам.

2.3.6. Использовать санитарно-техническую систему (канализацию) строго по ее назначению. Не допускать сбрасывания в санитарный узел бумагу, тряпки, мусор и отходы, засоряющие канализацию.

2.3.7. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

2.3.7.1. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена 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;

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

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

2.3.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В порядке установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 3.13 настоящего Договора.

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

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

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.20 настоящего Договора.

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

3. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению согласно действующему законодательству.

3.2. Цена Договора определяется:

стоимостью за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, приведенными в Приложении № 3 к настоящему Договору, определяемая в соответствии с постановлением органа местного самоуправления;

стоимостью коммунальных услуг, рассчитывается на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации;

размером взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (в размере минимального взноса, установленного Правительством Московской области или в размере сверх минимального взноса на основании решения общего собрания собственников помещений).

3.3. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Предложение о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома управляющая организация размещает на официальном сайте в сети Интернет, либо на стендах в подъездах многоквартирного дома, либо на обратной стороне Единого Платежного Документа в установленные законодательством сроки.

В соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ при отсутствии решения применяется тариф органов местного самоуправления.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитывается в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме применяется утвержденный органом местного самоуправления (часть 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации), в соответствии с ежегодным Постановлением Администрации городского округа Домодедово «О плате за жилое помещение», с учетом экономических расчетов Администрации городского округа Домодедово и финансово-экономической документации Управляющей организации, но не менее размера, обеспечивающего содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Управляющая организация вправе не исполнять решения Общего собрания собственников многоквартирного дома, включающие услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества, которые не входят в обязательный перечень работ и услуг, утверждаемый Правительством Российской Федерации и/или в перечень работ и услуг в Приложении № 3 к настоящему договору, либо включающие услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества, входящие в указанные перечни, но с большей нежели предусмотрено частотой (в большем объеме), если собственники не определили источник финансирования выполнения таких услуг (работ).

3.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.15.

3.8. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

3.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора пеней указывается в платежных документах следующего расчетного периода.

3.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и за отопление.

3.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ и услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней указанных нарушений от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, и услуги предоставленные собственнику помещения в зоне ответственности собственника помещения считаются дополнительными и выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. Ответственность Сторон

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленной частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, а также временно проживающих граждан, сведения, о которых Собственник должен был предоставить Управляющей организации в соответствии с п. 2.3.5.2 настоящего Договора, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе выставить счет о взыскании с Собственника реального ущерба.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

5.1.1. получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

5.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.3. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.4. составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

5.1.5. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.1.6. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации (при необходимости), свидетелей (соседей) и других лиц. Управляющая организация согласовывает с Собственником дату и время составления акта.

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

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников).

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6. Порядок изменения и прекращения Договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора, осуществляется по соглашению Сторон, соглашение об

изменении условий Договора совершается в той же форме, что и Договор. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут (прекращен) в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если, собственники приняли на общем собрании иные условия договора управления Многоквартирным домом, не согласованные с Управляющей организацией, в т.ч. установления тарифа на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в нарушение существенных условий установленных главой 4 настоящего Договора, либо изменения перечня работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией, а также иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в случае, принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

При расторжении договора Сторона инициатор расторжения договора обязан уведомить другую Сторону, путём направления уведомления: почтой России либо путём размещения уведомления на обратной стороне Единого Платежного Документа. Управляющая организация уведомляется в письменном виде путем направления уведомления почтой России либо вручения по адресу фактического расположения.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в п.п. а) п. 7.2 настоящего Договора, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

6.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.8. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

6.9. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

6.10. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон о нежелании его продлевать. Уведомление направляется Управляющей организацией путём почтового отправления, либо размещения уведомления на обратной стороне Единого Платежного Документа.

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

6.12. После расторжения Договора передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы лицу назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

6.13. В установленном законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

7. Форс-мажор

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств по договору товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и вступает в силу с даты подписания (реализации решения общего собрания собственников помещений).

8.2. По окончании установленного п. 8.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения: 1. **ПЕРЕЧЕНЬ** общего имущество многоквартирного дома/

2. **АКТ** о состоянии общего имущества собственников помещений и лиц, принявшим от застройщика помещения в многоквартирном доме.

3. **ПЕРЕЧЕНЬ** работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4. **СВОДНЫЙ АКТ** приема-передачи документов и актов по сдаче-приему документации, материальных ценностей и согласованных обязательств при смене организации, управляющей многоквартирным домом независимо от их организационно-правовой формы в многоквартирном доме.

5. Схема разграничения эксплуатационной ответственности.

6. Реестр собственников подписавших договор.

9. Реквизиты и подписи сторон

Собственник

Приложение №6

Управляющая организация

ООО «МКР ДРУЖБА-ЮГ»

Юридический адрес: 142003, Московская обл., г.

Домодедово, мкр. Западный,

ул. Лунная, д. 1, пом. XXXV

р/с: 40702810100570000120

Банк В ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»

г. Москва

БИК: 044525659

к/с: 30101810745250000659

ИНН: 5009101926

КПП: 5009001001

С/сч: 3009005172

Генеральный директор
«МКР ДРУЖБА-ЮГ»

В.В. Зайцев/



АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений и лиц, принявшим от застройщика помещения в многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Южный, ул. Курыжова, д. 26
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 50:28:0060113:6779
3. Серия, тип постройки: И-155БН
4. Год постройки: 2016
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта: нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 24, в том числе техническое подполье, технический чердак
10. Наличие подвала: нет
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 126
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 5
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: данные отсутствуют куб.м (по данным сайта ГИС ЖКХ).
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 9907,10 кв.м (по данным сайта ГИС ЖКХ).
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 7072,00 кв.м (по данным сайта ГИС ЖКХ).
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 338,00 кв.м (по данным сайта ГИС ЖКХ).
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1571,60 кв.м (по данным сайта ГИС ЖКХ).
20. Количество лестниц: 1 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 1571,60 кв.м (по данным сайта ГИС ЖКХ).
22. Уборочная площадь общих коридоров: 1571,60 кв.м (по данным сайта ГИС ЖКХ).
23. Уборочная площадь помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 1571,60 кв.м (по данным сайта ГИС ЖКХ).
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 7 869 кв.м (по данным росреестра).
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 50:28:0060113:154.

Собственник

_____ / _____ /



ПЕРЕЧЕНЬ

общего имущество многоквартирного дома по адресу:
Московская обл., г. Домодедово, мкр. Южный, ул. Курьжова, д. 26

| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
|---|---|--|
| 1. Фундамент | Монолитная ж/б плита | Состояние удовлетворительное. |
| 2. Стены | Трехслойные ж/б панели с облицовкой плиткой в заводских условиях | |
| 3. Перекрытие | Сборные железобетонные плиты | |
| 4. Кровля | Рулонная с внутренним водостоком | |
| 5. Полы | Керамическая плитка, бетонные | |
| 6. Проемы | Оконные блоки с тройным остеклением, лоджии - раздвижные окна на алюминиевом профиле. Двери - деревянные, металлические. | |
| 7. Отделочные работы | Водоземляная и масляная покраска, побелка | |
| 8. Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства | телефонизация, радификация, телевидение, система охраны, пожарная сигнализация, диспетчеризация, вентиляция, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (ИТП), теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и электроосвещение | |

Собственник

_____ / _____ /



/ В.В. Зайцев /

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
Московская обл., г. Домодедово, мкр. Южный, ул. Курыжова, д. 26

| № | Наименование работ и услуг | Периодичность |
|---|---|--|
| I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов | | |
| 1 | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: | |
| 1.1 | Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений. | осмотр 2 раза в год |
| 1.2 | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов. | осмотр 2 раза в год |
| 1.3 | Коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. | осмотр 2 раза в год |
| 1.4 | 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. | по мере необходимости при выявлении отклонений |
| 1.5 | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. | осмотр 2 раза в год |
| 2 | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: | |
| 2.1 | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения. | ежемесячно |
| 2.2 | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. | ежемесячно |
| 2.3 | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | ежемесячно |
| 3 | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: | |
| 3.1 | Выявление и устранение 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. | осмотр 2 раза в год |
| 3.2 | Выявление и устранение коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и кладочных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. | осмотр 2 раза в год |
| 3.3 | Выявление и устранение повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней. | осмотр 2 раза в год |
| 4 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: | |
| 4.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. | осмотр 2 раза в год |
| 4.2 | 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. Устранение выявленных дефектов. | осмотр 2 раза в год |
| 4.3 | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. Устранение выявленных дефектов. | осмотр 2 раза в год |
| 4.4 | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). Устранение выявленных дефектов. | осмотр 2 раза в год |
| 5 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: | |
| 5.1 | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. | осмотр 2 раза в год |

| | | |
|------|--|---------------------|
| 5.2 | 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. | осмотр 2 раза в год |
| 6 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: | |
| 6.1 | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. | осмотр 2 раза в год |
| 6.2 | Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. | осмотр 2 раза в год |
| 6.3 | Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий. | осмотр 2 раза в год |
| 7 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: | |
| 7.1 | Проверка кровли на отсутствие протечек. При обнаружении устранение выявленных дефектов. | 2 раза в год |
| 7.2 | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Устранение выявленных дефектов. | 2 раза в год |
| 7.3 | Выявление деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования; слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. Устранение выявленных дефектов. | осмотр 2 раза в год |
| 7.4 | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке | ежемесячно |
| 7.5 | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. | 2 раза в год |
| 7.6 | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | при необходимости |
| 7.7 | Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами. | при необходимости |
| 7.8 | Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей. | при необходимости |
| 8 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: | |
| 8.1 | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. | осмотр 2 раза в год |
| 8.2 | 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. | осмотр 2 раза в год |
| 8.3 | Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам. | осмотр 2 раза в год |
| 9 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: | |
| 9.1 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков. Устранение выявленных дефектов. | осмотр 2 раза в год |
| 9.2 | Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) | ежедневно |
| 9.3 | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Устранение выявленных дефектов. | осмотр 2 раза в год |
| 9.4 | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами | ежемесячно |
| 9.5 | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). | еженедельно |
| 10 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: | |
| 10.1 | 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. | осмотр 2 раза в год |
| 10.2 | Проверка звукоизоляции и огнезащиты. | 2 раза в год |
| 11 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. Устранение | ежемесячно |

| | | |
|---|--|--|
| | выявленных дефектов. | |
| 12 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: | |
| 12.1 | 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. Устранение выявленных дефектов. | 2 раза в год |
| II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | | |
| 15 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: | |
| 15.1 | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем. | ежеквартально |
| 15.2 | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки. | 2 раза в год |
| 15.3 | Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них | 2 раза в год |
| 15.4 | 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. | по мере необходимости при выявлении отклонений |
| 15.5 | Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления. | ежемесячно |
| 15.6 | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов. | 2 раза в год |
| 16 | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: | |
| 16.1 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах). | 2 раза в год |
| 16.2 | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. | постоянно |
| 16.3 | контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). Поверка общедомовых контрольно-измерительных приборов. | 1 раз в год |
| 16.4 | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. | 1 раз в год |
| 16.5 | Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации. | Постоянно |
| 16.6 | Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации. | Постоянно |
| 16.7 | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе. | При необходимости |
| 16.8 | Очистка и промывка водонапорных баков. | 1 раз в год |
| 16.9 | Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | При необходимости |
| 17 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: | |
| 17.1 | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления. | 1 раз в год |
| 17.2 | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки). | 1 раз в год |
| 17.3 | Удаление воздуха из системы отопления. | При необходимости |
| 18 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: | |
| 18.1 | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки. | 2 раза в год |
| 18.2 | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. | 2 раза в год |
| 18.3 | 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, | 2 раза в год |

| | | |
|---|--|---------------------------------|
| | очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | |
| 18.4 | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | 2 раза в год |
| 18.5 | Обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности). | Постоянно |
| 18.6 | Техническое обслуживание и ремонт коллективных систем телерадиовещания | 2 раза в год |
| 19 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: | |
| 19.1 | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта. | круглосуточно |
| 19.2 | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) | ежемесячно |
| 19.3 | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) | ежедневно |
| 19.4 | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | 1 раз в год |
| 20 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: | |
| 20.1 | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах. | постоянно |
| 20.2 | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования. | постоянно |
| 20.3 | Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек. | 1 раз в год |
| 20.4 | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |
| 20.5 | Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | ежемесячно |
| III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме | | |
| 21 | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: | |
| 21.1 | Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов. | 1 раз в неделю |
| 21.2 | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек. | ежемесячно |
| 21.3 | Мытье окон. | 1 раз в год |
| 21.4 | Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов). | 1 раз в год |
| 21.5 | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. | 2 раза в год |
| 22 | 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: | |
| 22.1 | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. | при необходимости после осадков |
| 22.2 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см. | при необходимости после осадков |
| 22.3 | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова). | при необходимости |
| 22.4 | Очистка придомовой территории от наледи и льда. | при необходимости |
| 22.5 | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов. | 6 дней в неделю |
| 22.6 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 6 дней в неделю |
| 23 | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: | |
| 23.1 | Подметание и уборка придомовой территории. | 6 дней в неделю |
| 23.2 | Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов. | 6 дней в неделю |
| 23.3 | Уборка и выкашивание газонов. | при |

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| | | необходимости |
| 23.4 | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 6 дней в неделю |
| 23.5 | Очистка металлической решетки и приемка. | 1 раз в год |
| 23.6 | Промывка урн, установленных возле подъездов. | 1 раз в год |
| 24 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | постоянно |
| 25 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | постоянно |
| 26 | Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома. | ежемесячно |
| 27 | Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов. | ежедневно |
| 28 | Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов. | ежедневно |
| IV. Дополнительные работы и услуги | | |
| 29 | Техническое обслуживание системы охраны входов с использованием домофонных трубок. | постоянно |
| | Итого | 37,74 руб./м² |

Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2021 год составляет 37,74 руб./м² (жилые дома с лифтом и мусоропроводом, оборудованные автоматической системой пожарной сигнализации) соответствии с постановлением Администрации городского округа Домодедово Московской области № 2881 от 28.12.2020 г. в сумме. Размер расходов собственников помещений на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета, по тарифам, установленным органом государственной власти субъекта РФ, с включением в единый платежный документ отдельной строкой. В случае изменения размера платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме регулируется нормативно-правовым актом Администрации городского округа Домодедово Московской области, в качестве размера платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, применяется измененный размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Все остальные условия по формированию тарифа описаны и утверждены разделом 3 настоящего Договора.

Собственник

_____ / _____



В. В. Зайцев/

СВОДНЫЙ АКТ

приема-передачи документов и актов

по сдаче-приему документации, материальных ценностей и согласованных обязательств
при смене организации, управляющей многоквартирным домом независимо от их организационно-правовой формы
в многоквартирном доме по адресу:

Московская обл., г. Домодедово, мкр. Южный, ул. Курыжова, д. 26

Общество с ограниченной ответственностью **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «М-4»** (ИНН 5009093778
ОГРН 1145009003590), в лице генерального директора

действующего на основании Устава, передает, а

Общество с ограниченной ответственностью «МКР ДРУЖБА-ЮГ» (ИНН 5009101926 ОГРН 1155009005172), в лице Генерального директора Зайцева Вадима Витальевича, действующего на основании Устава, избранное решением внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома «___» _____ 2021 г. (протокол № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Южный, ул. Курыжова, д. 26 от «___» _____ 2021 г.), принимает документы, связанные с управлением многоквартирным домом, в составе и количестве, указанном ниже:

| № | Наименование | Количество передаваемых документов | | | | Сдал | Принял |
|------|--|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------|------|--------|
| | | оригинал | нотариальная копия | оригинальная копия | ксерокопия | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1.1. | Документация БТИ: | | | | | | |
| 1.2. | - технические паспорта | | | | | | |
| 1.3. | - экспликации | | | | | | |
| 1.4. | - поэтажные планы | | | | | | |
| 1.5. | Ключевая справка | | | | | | |
| 1.6. | Чертежи и схемы инженерных коммуникаций | | | | | | |
| 1.7. | Схемы механического оборудования | | | | | | |
| 1.8. | Схемы электрического оборудования | | | | | | |
| 1.9. | Схемы санитарно-технического оборудования | | | | | | |
| 1.10 | Схемы иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в доме | | | | | | |
| 1.11 | Схемы разводки системы видеонаблюдения и запирающего устройства | | | | | | |
| 1.12 | Схемы и акты установки и приемки в эксплуатацию общедомовых приборов учета ресурсов | | | | | | |
| 1.13 | Акты об установке и принятии на коммерческий учет индивидуальных приборов учета ресурсов | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------|--|---|---|---|---|---|---|
| 1.14 | Паспорта на инженерное, электрическое, механическое, санитарно - техническое оборудование и др. | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1.15 | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | | | | | | |
| 1.16 | Санитарный паспорт | | | | | | |
| 1.17 | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | | | | | | |
| 1.18 | Отчеты о произведенных замерах сопротивления, изоляции и фазы -ноль | | | | | | |
| 1.19 | Распоряжения об утверждении актов Госкомиссии (акты) | | | | | | |
| 1.20 | Акты приемки объектов завершённых строительством | | | | | | |
| 1.21 | Распоряжение о вводе в эксплуатацию (правовой акт) | | | | | | |
| 1.22 | Исполнительная и проектная документация, предъявляемая приемочной комиссии, в соответствии с которой осуществлено строительство дома | | | | | | |
| 1.23 | Акты осмотра отдельных конструктивных элементов (крыши, ограждающих конструкций и т.д.) | | | | | | |
| 1.24 | Градостроительный план земельного участка | | | | | | |
| 1.25 | Кадастровая карта (план) земельного участка | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1.26 | Градостроительное заключение для оформления земельного участка | | | | | | |

| | | | | | | | |
|------|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.27 | Документы, в которых указываются содержания и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка | | | | | | |
| 1.28 | Паспорт домовладения по БТИ | | | | | | |
| 1.29 | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества | | | | | | |
| 1.30 | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества | | | | | | |
| 1.31 | Акты освидетельствования скрытых работ | | | | | | |
| 1.32 | Протокол измерения шума и вибрации | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| 2.1. | Копии письменных заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг актуальные на дату передачи | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 2.2. | Акты подготовки дома к сезонной эксплуатации, паспорта | | | | | | |
| 2.3. | Акты устранения замечаний и нарушений от МЖИ и ОАТИ, имеющихся до момента передачи дома в управление | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 2.4 | Копии свидетельств о праве собственности и иных правоустанавливающих документов на квартиры и прочие помещения дома | | | | | | |
| 2.5 | Акты по наличию малых форм и др. элементов, относящихся к общему имуществу дома на момент передачи | | | | | | |
| 3 | | | | | | | |

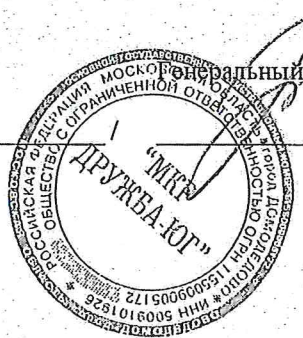
| | | | | | | | |
|----------|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 3.1. | Копии лицевой стороны финансово-лицевых счетов со сведениями по собственникам и нанимателям (для подготовки новых) | | | | | | |
| 3.2. | Гарантийные письма и обязательства | | | | | | |
| 3.3. | Выписки из домовой книги | | | | | | |
| 3.4. | Списки льготников и субсидиантов, а также копии документов, подтверждающих право на предоставление льгот и субсидий | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 3.5. | Акты по передаче Материальных ценностей, относящихся к общему имуществу дома и хранящихся до момента передачи (пожарные шланги, светильники, кожухи, домовые знаки, флаги, почтовые ящики и пр.) | | | | | | |

С момента подписания настоящего сводного акта передающая сторона считается выполнившей свои обязательства по передаче документов необходимых для управления многоквартирным домом, кроме тех, представление которых гарантируется письменными обязательствами передающей стороны, а принимающая сторона обязуется обеспечить их надлежащее хранение и приступить к управлению домом в сроки, определенные законодательством РФ.

*Акт является публичным документом для всех собственников, проживающих в многоквартирном доме. Служит информационным документом, определяющим обязательства предыдущей управляющей организации перед вновь избранной управляющей организацией. Действие акта не распространяется на собственников помещений многоквартирного дома.

Собственник

_____ /

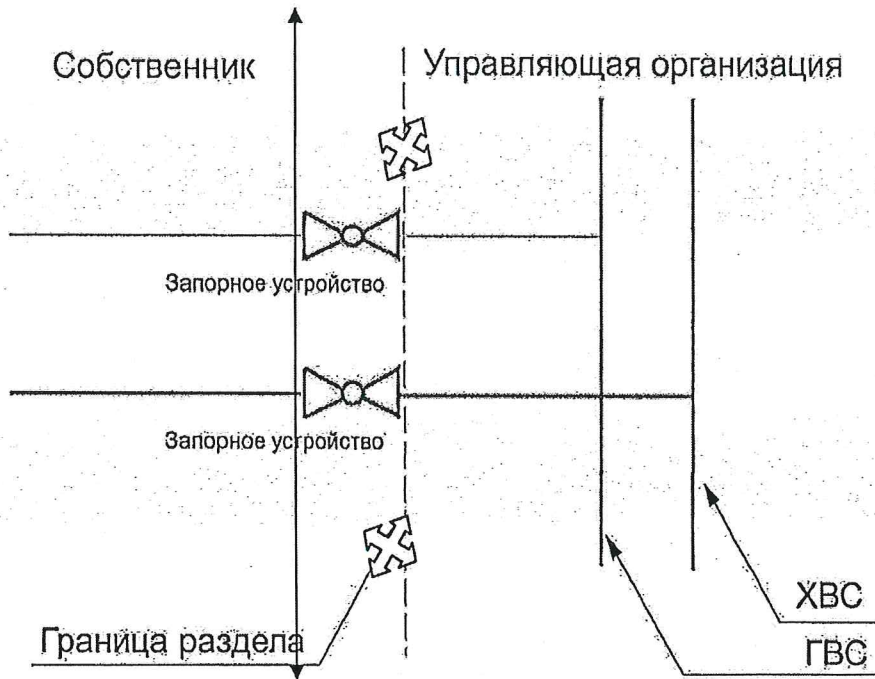


Генеральный директор

_____ / В.В. Зайцев/

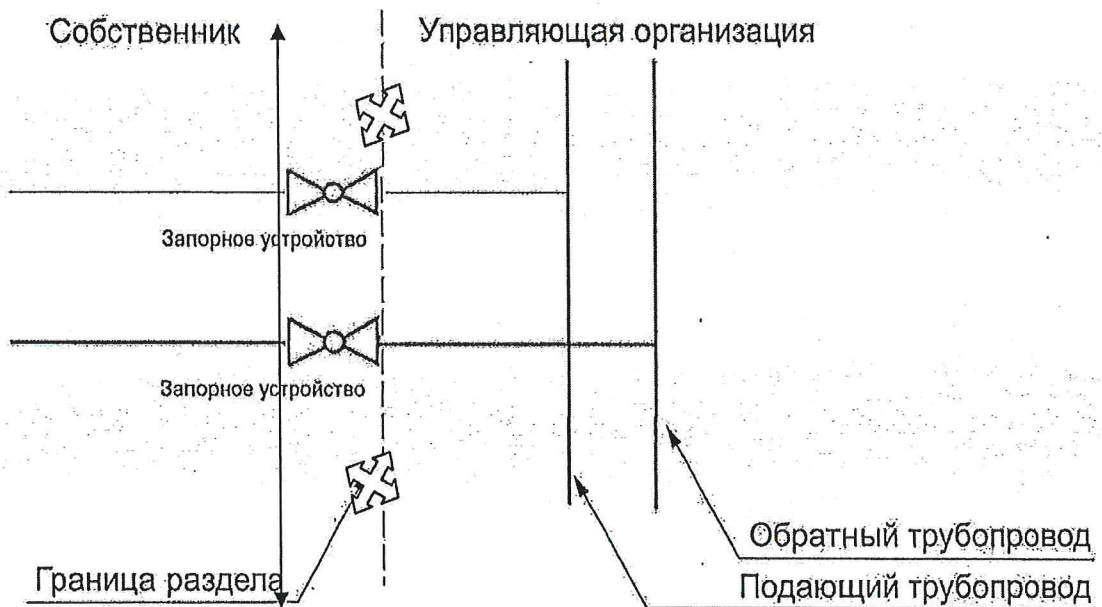
Схема разграничения эксплуатационной ответственности между Собственниками помещений и Управляющей организацией

Схема разграничения эксплуатационной ответственности систем холодного и горячего водоснабжения



* Граница ответственности управляющей организации за состояние и содержание систем холодного и горячего водоснабжения проходит до первого запорного устройства на стояке ГВС, ХВС

Схема разграничения эксплуатационной ответственности системы отопления



* Граница ответственности управляющей организации за состояние и содержание системы отопления проходит до первого резьбового соединения запорного устройства на стояке отопления.

Собственник

Генеральный директор

В.В. Зайцев/

