

ДОГОВОР № Р-5
управления многоквартирным домом

Московская обл., г. Серпухов

«01» сентября 2022 года

Управляющая организация ООО «Бытовик-ЖКХ» в лице директора Макаренко Николая Григорьевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и, с другой стороны, заказчики услуг – собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: **Московская область, г. Серпухов, ул. Ракова, дом №5**, именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие на основании правоустанавливающих документов на жилые/нежилые помещения, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. Перечень собственников в п.11.2 договора), совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Серпухов, ул. Ракова, д.5** (далее по тексту – МКД/многоквартирный дом) на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме путем утверждения решениями собственников, заполненными в период проведения общего собрания собственников, результаты которого зафиксированы в Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1 от 08 августа 2022г.
- 1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
- 1.3. Перечни и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества.
- 1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены действующим законодательством.
- 1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее по тексту договора – Правила предоставления коммунальных услуг), иным действующим законодательством РФ.
- 1.6. На основании ч.4 ст.162 ЖК РФ условия Договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, лиц принявших от застройщика помещение по передаточному акту, арендаторов и иных лиц пользующихся помещениями многоквартирного дома.
- 1.7. **ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:**
 - 1) Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением в многоквартирном доме, в том числе машиноместом (долей в праве общей долевой собственности в подземном паркинге). Собственник несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.
 - 2) Иные пользователи помещений – члены семей собственников и иные граждане, проживающие в принадлежащем им помещении, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.
 - 3) Общее имущество многоквартирного дома – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Состав общего имущества Собственников определяется в соответствии с конструктивными особенностями дома на общем собрании Собственников (Приложение №1 к договору) и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".
 - 4) Оферта - адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение.
 - 5) Акцепт - ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии.
 - 6) Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей жилых и вспомогательных помещений за исключением балконов, лоджий.

- 7) Управляющая организация – организация, уполномоченная общим собранием Собственников МКД на оказание услуг/или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 8) Подрядные организации – организации различных форм собственности, на которых Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) определенных настоящим договором.
- 9) Перечень работ и услуг – работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, которые складываются из обслуживания и ремонта общего имущества в МКД, санитарного содержания зданий и придомовой территории, организационных работ, выполняемых специалистами эксплуатационных служб.
- 10) Плата за жилое помещение – плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также 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, обращение с твердыми коммунальными отходами.
(указанный термин «плата за жилое помещение» применим также для нежилых помещений по тексту всего настоящего договора управления).
- 11) Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).
- 12) Надлежащее уведомление – информирование Собственников и иных пользователей помещений, путем размещения информации на информационных досках, подъездах многоквартирного дома, квитанциях на оплату услуг или сайте Управляющей организации в течение нормально необходимого для этого времени.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату выполняет работы и (или) оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, предоставляет коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, согласно утвержденным настоящим договором Перечням.

- 1) Перечень общего имущества – в **Приложении №1**
- 2) Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию общего имущества в МКД в **Приложении №2**
- 3) Перечень услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, в **Приложении №3**
- 4) Перечень коммунальных услуг на содержание мест общего пользования в **Приложении №4**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять выбор подрядных организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника;
- 3.1.2. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию общего имущества в МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и стандартов и условий настоящего договора:
 - По результатам технического обследования МКД, Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложения в виде перечня необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ Собственниками и иными пользователями помещений.
 - В случае если органами местного самоуправления, органами власти Московской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).
 - Отношения, связанные с проведением капитального ремонта МКД, регулируются заключением отдельного договора между Собственниками и Управляющей организацией в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.
 - Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию общего имущества в МКД определен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", указан в **Приложении № 2** к настоящему договору, и является неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень является минимально-необходимым.
 - Перечень дополнительных работ/услуг определяется общим собранием собственников по предложению Управляющей организации или собственников (Совета дома).
 - В случае предписаний надзорных органов о необходимости выполнения дополнительных работ, выполнение которых не могло быть предусмотрено Управляющей организацией до утверждения состава работ либо неприятия собственниками на общем собрании – такие работы выполняются без

- дополнительного согласования с собственниками за отдельную плату (возмещение расходов осуществляется собственниками).
- Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, выполнением обязательных работ по предписаниям контролирующих и надзорных органов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений через Совет дома. Выполнение таких работ и услуг финансируется Собственниками дополнительно.
- 3.1.3. В соответствии с условиями настоящего договора определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора; привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
В случае привлечения Управляющей организацией подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ в рамках настоящего договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.4. Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств и оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
- 3.1.5. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда имуществу Собственников и иных пользователей помещений.
- 3.1.6. Размещать на интернет-сайте управляющей организации ([http:// www.bytovik-zkh.ru](http://www.bytovik-zkh.ru)), а также на сайте, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти <http://dom.gosuslugi.ru> (ГИС ЖКХ), информацию с перечнем оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемых в счет платы собственников за содержание и ремонт, ежегодный отчет о выполняемых работах, а также номера телефонов диспетчерской ЖЭУ и аварийных служб и иную информацию, в соответствии с жилищным законодательством РФ.
- 3.1.7. Надлежаще уведомлять Собственников и иных пользователей помещений о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.
- 3.1.8. Проинформировать собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
- 3.1.9. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.
- 3.1.10. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 3.1.11. По согласованию с собственниками распоряжаться Общим имуществом (реклама в МОП, сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, и т.п.) и учитывать при выполнении работ/оказании услуг по содержанию и ремонту общего имущества средства, полученные за счет использования общего имущества.
- 3.1.12. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников и нанимателей.
- 3.1.13. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 3.1.14. Организовать начисление, сбор и перерасчет платежей Собственника и нанимателя за Содержание и Текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги по договору как самостоятельно, так и с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, в том числе ООО «МосОблЕИРЦ» г. Серпухова.
- 3.1.15. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- 3.1.16. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт в установленных действующим законодательством случаях, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", а также при предоставлении коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить соответствующий перерасчет потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.
- 3.1.17. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;
- 3.1.18. Подготавливать предложения Собственникам по проведению работ по надлежащему Содержанию и Текущему ремонту общего имущества, проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготавливать предложения Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, рассчитывать расходы на их проведение и размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 3.1.19. Проверять техническое состояние Общего имущества;

- Проводить технические осмотры МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.
- 3.1.20. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта; вносить предложения на очередном общем собрании собственников по расчету размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 3.1.21. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ; передавать на хранение копии правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении в соответствующие службы;
- 3.1.22. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;
- 3.1.23. Выдавать Собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий. Справки и иные документы выдаются Собственнику бесплатно за исключением нижеуказанных:
- а) документы по согласованию перепланировки помещений;
 - б) доверенности (заверение подписи доверителя);
 - в) локальные сметные расчеты (составление и выдача);
 - г) акты обследования жилого помещения (в случае заливов).

Оплата выдаваемых справок и иных документов производится в соответствии с утвержденным руководителем Управляющей организации прейскурантом.

Примечание:

- 1) *получение выписок из домовой книги, финансово-лицевого счета производится в ООО «МосОблЕИРЦ».*
- 2) *локальные сметные расчеты, акты обследования жилого помещения (в случае заливов по вине Управляющей организации) – выдаются бесплатно.*

- 3.1.24. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность;
- 3.1.25. Регулярно (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.26. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:
- а) на системе горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
 - б) на системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). В случае отсутствия отсекающей арматуры все элементы системы отопления входят в зону ответственности Управляющей организации;
 - в) на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
 - г) на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в квартирном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу;
 - д) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УО и Собственником (Приложение №5).

- 3.1.27. В течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год путем его размещения на информационных стендах в каждом подъезде, на интернет-сайтах (<http://www.bytovik-zkh.ru>, <http://dom.gosuslugi.ru> (ГИС ЖКХ) – согласно действующему законодательству.
- 3.1.28. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки Собственника на проведение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.29. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по утвержденному Управляющей организацией Прейскуранту платных услуг.
- 3.1.30. Рассматривать письменные предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 календарных дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 3.1.31. Своевременно информировать Собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг:
- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей,
 - о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей, в срок не позднее 24 часов до даты работ.
- 3.1.32. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

- 3.1.33. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;
- 3.1.34. Оказывать прочие услуги Собственникам;
- 3.2. Управляющая организация осуществляет оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.06г №491) по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемыми в соответствии с порядком, установленным настоящим договором.
- 3.3. Управляющая организация осуществляет оказание коммунальных ресурсов согласно **Перечню №4** в соответствии с Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила №354), а также в соответствии с условиями раздела 4 настоящего договора.
- 3.4. Управляющая организация вправе:**
- 3.4.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения подрядных организаций;
- 3.4.2. Принимать участие в ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг, предусмотренных Правилами №354 без предварительного уведомления потребителя в случаях:
- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
 - б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
 - в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
 - г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, - с момента выявления нарушения;
 - д) получения предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.
- Принимать участие в ограничении или приостановлении предоставления коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:
- а) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.
- 3.4.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.4.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.4.5. В соответствии с условиями настоящего договора самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору;
- 3.4.6. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- 3.4.7. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
- 3.4.8. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 3.4.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их по решению собственников помещений в многоквартирном доме на возмещение убытков прошлых периодов, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям.
- 3.4.10. По согласованию с собственниками использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 3.4.11. Управляющая организация вправе совместно с Советом дома скорректировать очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, случаев возникновения аварийных ситуаций, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей.

- 3.4.12. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, выполнением обязательных работ по предписаниям контролирующих и надзорных органов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений через Совет дома. Выполнение таких работ и услуг финансируется Собственниками дополнительно.
- 3.4.13. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств организациями, предоставляющими Собственникам и иным потребителям коммунальные услуги, и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
- 3.4.14. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.
- 3.4.15. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.5. Собственник и иные пользователи помещений обязуются:**
- 3.5.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по содержанию жилого помещения, коммунальные и прочие услуги и работы на расчетный счет Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.
- 3.5.2. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем санитарно-техническом состоянии;
- 3.5.3. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого собственники помещений приняли решение о финансировании его содержания и текущего ремонта;
- 3.5.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 3.5.5. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений 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 и не сбрасывать жидкие пищевые отходы и крупногабаритный бытовой мусор в мусоропровод (при его наличии);
- 3.5.6. Соблюдать и выполнять правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, также, предусмотренные законодательством РФ, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, эксплуатационные требования;
- 3.5.7. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией техническую возможность их установки в Помещении;
- 3.5.8. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ и по согласованию с Управляющей организацией, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 3.5.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 3.5.10. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- 3.5.11. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей либо ресурсоснабжающей организации;
- 3.5.12. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;
- 3.5.13. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 3.5.14. Допускать представителя Управляющей либо Ресурсоснабжающей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
- 3.5.15. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

- 3.5.16. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребления холодной и горячей воды ежемесячно снимать его показания до 20-го числа текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию или уполномоченному ей лицу (ООО «МосОблЕИРЦ») не позднее 20-го числа текущего месяца.
- 3.5.17. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и юридическим лицам и их имуществу;
- 3.5.18. Допускать в Помещение должностных лиц и работников Управляющей организации, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 3.5.19. В согласованное время явиться в Управляющую организацию для решения вопросов, касающихся обслуживания Общего имущества многоквартирного дома;
- 3.5.20. В период действия настоящего Договора не заключать аналогичных договоров на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с другими управляющими и обслуживающими организациями;
- 3.5.21. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.5.22. При отчуждении Помещения третьим лицам, сообщить об изменении собственника помещения в Управляющую организацию в течение 3 (Трех) дней с момента прекращения права собственности на Помещение;
- 3.5.23. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на помещение (как объект недвижимости) передать в Управляющую организацию копию выписки из ЕГРН.
- 3.5.24. При планировании выезда из жилого помещения на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер;
- 3.5.25. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника;
- 3.5.26. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 3.5.27. Собственник муниципальных помещений («Муниципальное образование г. Серпухов Московской области») при заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.
- 3.6. Собственник и иные пользователи помещений вправе:**
- 3.6.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;
- 3.6.2. Через уполномоченное общим собранием собственников лицо (Совет дома) и в согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы). Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;
- 3.6.3. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3.6.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ;
- 3.6.5. На снижение платы за предоставляемые услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном действующим законодательством;
- 3.6.6. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации;
- 3.6.7. Контролировать работу Управляющей организацией и ее исполнение по настоящему Договору через председателя Совета дома (при принятии работ от Управляющей организации в конце отчетного периода, подписании акта выполненных работ, анализе отчета Управляющей организации) согласно условиям настоящего договора;
В случае отсутствия председателя Совета дома, его обязанности временно могут быть исполнены членом Совета дома или иным собственником.
- 3.6.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления Отчета о выполнении настоящего договора управления в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.7. Собственник и иные пользователи помещений не вправе:**
- 3.7.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 3.7.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру – без соответствующего согласования с Управляющей организацией;
- 3.7.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

- 3.7.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 3.7.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- 3.7.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 3.7.7. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 3.7.8. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- 3.7.9. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;
- 3.7.10. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. ИСПОЛНЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАННОСТИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СОБСТВЕННИКАМ И ИНЫМ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

- 4.1. Управляющая организация предоставляет Собственникам и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в **Приложении №4** к настоящему договору после заключения с ресурсоснабжающими организациями соответствующих договоров энергоснабжения.
Датой начала предоставления Управляющей организацией коммунальных ресурсов является дата начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
- 4.2. При предоставлении коммунальных услуг Управляющей организацией устанавливается следующий порядок распределения объема коммунальных услуг на общедомовые нужды: распределяется весь объем коммунальной услуги на общедомовые нужды (ОДН), определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого/нежилого помещения (по коммунальным услугам: холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение) в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.
В случае отсутствия общедомовых приборов учета – начисление ОДН производится по нормативам потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.
- 4.3. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.
- 4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.7. Плата за коммунальные услуги вносится в следующем порядке:
- ежемесячно исходя из рассчитанного размера платы за потребленные объемы коммунальных услуг.
- 4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
- 4.10. Так как положениями статьи 154 ЖК РФ предусмотрено включение в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН), то указанные расходы включаются в плату за содержание жилого помещения без дополнительного согласования с Собственниками, дополнительно к действующему размеру платы за содержание жилого/нежилого помещения.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

- 5.1. Цена договора управления определяется исходя из планово-договорной стоимости выполняемых работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, и стоимости коммунальных ресурсов, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в

многоквартирном доме коммунальных ресурсов и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- за содержание жилого/нежилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (согласно настоящему Разделу 5);
- коммунальные услуги: 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 (ОДН) (согласно Разделу 4)

Примечание: собственники помещений в многоквартирном доме с момента включения многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта обязаны оплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 ст. 169 ЖК РФ, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 ЖК РФ (т.е. в размере не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного НПА в субъекте РФ), или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

5.3. Порядок определения цены договора за содержание жилого/нежилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

- 5.3.1.** Цена договора за содержание жилого/нежилого помещения включает в себя стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и функций, связанных с управлением многоквартирным домом, которые составляют предмет настоящего договора.

Примечание: Согласно ст. 154 ЖК РФ плата за исполнение функций управления входит в структуру платы за содержание жилого/нежилого помещения.

- 5.3.2.** Стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и функций, связанных с управлением многоквартирным домом определяется общим собранием Собственников помещений на период не менее 1 года, с учетом предложений Управляющей организации, подтвержденных экономически обоснованными расчетами, обеспечивающими надлежащее содержание и ремонт общего имущества дома.

- 5.3.3.** Плата за услуги по содержанию жилого/нежилого помещения в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение №2) и Перечнем работ по текущему ремонту, который ежегодно утверждается общим собранием собственников.

5.4. Порядок определения размера платы за содержание жилого/нежилого помещения

- 5.4.1.** Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны установить перечень, объемы работ и услуг по содержанию Общего имущества и исполнение функций управления многоквартирным домом и соразмерный им размер платы.

- 5.4.2.** Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Общим собранием Собственников, с учетом предложений Управляющей организации исходя из стоимости работ и услуг за 1 (один) квадратный метр общей площади жилого помещения, занимаемого Собственником методом экономической обоснованности расходов.

- 5.4.3.** Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию общего имущества (Приложение №2) и Перечнем работ по текущему ремонту, который ежегодно утверждается общим собранием собственников.

- 5.4.4.** В случае непринятия Собственниками решения об установлении предложенного Управляющей организацией перечня работ по текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома, перечень работ выполняется согласно минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

- 5.4.5.** В случае непринятия Собственниками соответствующего решения об утверждении нового размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома согласно Приложению №2, такой размер платы определяется путем ежегодной индексации на уровень инфляции стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества (в т.ч. управление), о чем собственники извещаются Управляющей организацией в уведомительном порядке или размер платы за содержание жилого помещения устанавливается согласно Постановлению Администрации г.о. Серпухов.

Стоимость работ и услуг за содержание общего имущества согласно Приложению №2 индексируется с учетом прогнозируемого уровня инфляции, устанавливаемого Министерством экономического развития Российской Федерации.

- 5.4.6.** Расчет платы за содержание и ремонт общего имущества на новый период изменяется с учетом расчетов Управляющей организации при наличии оснований, как то: изменение налогового законодательства, изменение стоимости работ подрядных организаций, с учетом изменения перечня работ и услуг, а также определяется путем индексации планово-договорной стоимости работ и услуг, включенных в утвержденный общим собранием собственников помещений на весь срок действия Договора.

- 5.4.7.** Плата за содержание жилого/нежилого помещения для каждого Собственника определяется исходя из занимаемой им общей площади жилого/нежилого помещения.

5.4.8. Перерасчет размера платы за содержание жилого/нежилого помещения при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. Порядок внесения платы за содержание жилого/нежилого помещения

- 5.5.1. Плата за содержание жилого/нежилого помещения, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным на основании выставленных платежных документов. Форма, виды и содержание платежных документов определяются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством.
- 5.5.2. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.5.3. Собственники вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
- 5.6. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги, внесения платы за коммунальные услуги установлены в разделе 4 настоящего договора
- 5.7. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией на основании Акта выполненных работ платежным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 25 числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников за их счет и на основании отдельного договора.
- 5.9. Льготы и субсидии Собственникам на оплату услуг по настоящему договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.
- 5.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельному заключенным договорам либо по дополнительному соглашению к настоящему договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ, а Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.
- 6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. Управляющая организация не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, если он возник не по ее вине или не по вине ее работников, а также в результате:
- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
 - использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
 - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- 6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта вправе предоставить указанные сведения в ОУФМС и соответствующие ресурсоснабжающие организации.
- 6.5. Ответственность Собственника перед Управляющей организацией прекращается с момента прекращения права собственности на помещение, но при условии отсутствия задолженности по всем предоставленным по настоящему договору услугам.
- 6.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.7. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативно-правовым актам действующего законодательства. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 6.8. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых ресурсоснабжающими

- организациями коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.
- 6.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий договор со всеми приложениями к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с « 01 » сентября 2022 г.
При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов Собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.
- 7.2. Договор заключен сроком на **3 (три) года**. Срок действия договора начинает исчисляться с даты, указанной в п.7.1. настоящего договора.
- 7.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:
- 7.4.1. по соглашению Сторон;
 - 7.4.2. при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору;
 - 7.4.3. в судебном порядке по требованию одной из Сторон при существенном нарушении договора другой Стороной.
- 7.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством.
- 7.6. Расторжение или прекращение настоящего договора управления не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.
- 7.7. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Управляющей организации, а также при условии возмещения имеющейся задолженности, у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору.
- 7.8. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать имеющуюся у нее техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых - любому собственнику на хранение.
- 7.9. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров на общем собрании собственников помещений. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством РФ. В случае изменения или отмены нормативных правовых актов, прямо указанных в настоящем Договоре, Стороны в целях исполнения Договора будут руководствоваться соответствующими нормативными правовыми актами, принимаемыми для урегулирования соответствующих правоотношений.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома через Совет дома, выбранный решением общего собрания.
- 9.2. Если в течение 7(семи) дней с момента получения собственниками акта выполненных работ/оказанных услуг Управляющая организация не получила письменного мотивированного отказа в приёмке работ, то работы считаются принятыми и подлежат оплате. Услуги по содержанию общего имущества считаются выполненными в полном объеме, если в месяце их предоставления от собственников не поступило письменных заявлений о некачественном их исполнении.
- 9.3. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц, так как собственники помещений в доме выступают в качестве одной стороны договора; составлен на 14 страницах и 5 Приложений в двух экземплярах на русском языке. Один экземпляр Договора хранится в администрации Управляющей организации ООО "Бытовик-ЖКХ", второй – у председателя Совета дома. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. При первом требовании Собственника ему выдается надлежащим образом заверенная Управляющей организацией копия договора (с экземпляра Управляющей организации).

- 9.4. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания Собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены в письменном виде Совету дома, а при его отсутствии размещены на информационных стендах во всех подъездах дома.
- 9.5. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.
- 9.6. В случае отсутствия договоренности о гарантии на оказанные услуги и (или) выполненные работы гарантийным сроком считается 6 месяцев.
- 9.7. Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.
- 9.8. Обязанность информирования иных пользователей помещений о подписании договора со стороны Собственников и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит на Совете дома.
- 9.9. Стороны договорились, что выражают свое согласие со всеми пунктами текста настоящего договора, а также всех его приложений, в связи с чем подписание каждого Приложения к настоящему договору в отдельности не требуется.
- 9.10. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме через Совет дома путем:
- получения от Управляющей организации отчета о выполнении договора управления за предыдущий год
 - проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ
- 9.11. В соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Собственник дает Управляющей организации свое согласие:
- производить обработку его персональных данных (ФИО, адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, номер телефона, перечень, объем и стоимость оплачиваемых услуг и иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, размер задолженности);
 - осуществлять следующие действия с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передача, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, с целью обработки персональных данных в рамках предоставления Управляющей организацией услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, формированию/корректировке, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности, ведению первичного учета «паспортного стола»;
 - поручать обработку персональных данных операторам по начислению и приему платежей, в том числе ООО «МосОблЕИРЦ» (г. Серпухов, Борисовское шоссе, д. 17).

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.
- 10.2. Приложениями к настоящему договору являются:
- 1) Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
 - 2) Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию общего имущества в МКД.
 - 3) Перечень услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.
 - 4) Перечень коммунальных услуг.
 - 5) Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Сторонами.
- 10.3. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Разделе 1 настоящего Договора.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1.1. Управляющая организация: ООО «Бытовик-ЖКХ»

142204, г. Серпухов, Московская область, ул. Химиков, д.4;
ИНН 5043031531; ОГРН1075043002748
Банк получателя: Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)
БИК 044525411;
Р/с 40702810100000023873;
К/с 30101810145250000411

Директор ООО «Бытовик-ЖКХ»

М.П.

/Макаренко Н.Г./

11.1.2.

Собственник(и) помещений многоквартирного дома №5 по ул. Ракова, г. Серпухова Московской области, в лице председателя Совета многоквартирного дома, действующего на основании решений общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, отраженных в протоколе № 1 от 08 августа 2022г.

Договор № 1

№ Р-5 от 01.09.2022года с ООО «Бытовик-ЖКХ»:

[illegible]

№ Р-5 от 01.09.2022года с ООО «Бытовик-ЖКХ»:

[illegible]

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом
№ Р-5 от 01.09.2022года

Перечень общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Наличие (обозначить «V»)
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	межквартирные лестничные площадки	V
	лестницы	V
	технический подвал	V
2.	Крыша	V
	(вид кровли – мягкая кровля)	V
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	Фундамент (железобетонный)	V
	несущие стены (железобетон, кирпич полнотелый)	V
4.	плиты перекрытий (железобетон)	V
	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	V
	двери помещений общего пользования	V
	перила	V
5.	парапеты	V
	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	система трубопроводов:	
	водоснабжения, включая:	
	- стояки	V
	- регулирующая и запорная арматура	V
	водоотведения, включая:	
	- стояки	V
	газоснабжения, включая:	
	- стояки	V
	- регулирующая и запорная арматура	V
	отопления, включая:	
	- стояки	V
	- обогревающие элементы в МОП	V
	- регулирующая и запорная арматура	V
	система электрических сетей, включая:	
	вводно-распределительные устройства	V
	этажные щитки и шкафы	V
	осветительные установки помещений общего пользования	V
	силовые установки	V
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии.	V
	Общедомовые приборы учёта:	
	горячей воды	V
	тепловой энергии	V
	Механическое оборудование, включая:	
	насосы	V
6.	Земельный участок (см. примеч.)	Границы земельного участка устанавливаются по плану земельного участка в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, включая в себя: территории под жилыми зданиями; проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям; открытые площадки для стоянки автомобилей; придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей; хозяйственные площадки; спортивные площадки.

Примечание: В соответствии с п.7 ст.36 Земельного кодекса РФ в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, естественных границ земельного участка.

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом
№ Р-5 от 01.09.2022года

Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию общего имущества в МКД

	Наименование	Периодичность
	Адрес: г.Серпухов, ул. Ракова, дом №5	
	1. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме	
	1. 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: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; 2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: 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: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при	По подп.1 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – по необходимости. По подп.2 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.3 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.4 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта.

необходимости), проведение восстановительных работ. 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; 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; проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. 8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подвески информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при	По подп.5 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.6 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению: при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – согласно перечню текущего ремонта. По подп.7 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.8 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта.
--	--

необходимости), проведение восстановительных работ. 9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 10. 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. 11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме 13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	По подп.9 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.10 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.11 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.12 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению: -при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт; - в остальных случаях - согласно перечню текущего ремонта. По подп.13 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.14 Проверка состояния – постоянно. Работы по восстановлению: -аварийные – незамедлительно; -требующие согласования с
--	---

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков; проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	собственниками – согласно перечню текущего ремонта. По подп.15 -1 раз в год при подготовке к отопительному периоду -По необходимости -1 раз в год при подготовке к отопительному периоду
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. 17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (при наличии газоснабжения в доме): организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	По подп.16 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра и при необходимости. Работы по восстановлению – согласно перечню текущего ремонта. По подп.17 Проверка состояния – не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению: -аварийные – незамедлительно; -требующие согласования с собственниками – согласно перечню текущего ремонта.
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме 18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытьё окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); 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.	По подп.18 а) влажное подметание лестничных площадок и маршей: - нижних двух этажей - 6 раз в неделю; - выше второго этажа - 1 раз в неделю; б) мытьё лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц; - 1 раз в год; - 1 раз в год; - 1 раз в месяц - по необходимости

	19. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; механическая уборка снега на придомовой территории 20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка. 21. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 8 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - 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. 22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов. 23. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По подп. 19 - по необходимости - 1 раз в сутки - 1 раз в сутки - 1 раз в сутки - 1 раз в сутки - 1 раз в сутки - 3 раза за сезон По подп. 20 - 1 раз в сутки (в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток) - 1 раз в сутки - уборка газонов - 1 раз в сутки; (выкашивание - 2 раза за сезон) - по необходимости - 1 раз в сутки По подп.21 Ежедневно, кроме вскр. Постоянно По подп. 22 Проверка состояния - не менее 2-х раз в течение года согласно утвержденному УО графику проведения весенне-осеннего осмотра. Работы по восстановлению: -аварийные - незамедлительно; -требующие согласования с собственниками - согласно перечню текущего ремонта. По подп. 23. -Постоянно
--	--	--

- **БЛАГОУСТРОЙСТВО ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ** (высадка деревьев и кустарников, цветов, уход за растениями, клумбами, устройство малых форм и т.п.) производится по дополнительному согласованию между УО и собственниками.

- **ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ** производится УО по ежегодно утверждаемому собственниками Перечню текущего ремонта

Перечень услуг, связанных с управлением многоквартирным домом

Собственники поручают Управляющей организации выполнение услуг, связанных с управлением многоквартирным домом:

- 1) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в т.ч.:
 - начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
 - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение;
 - 2) регистрационный учет населения;
 - 3) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;
 - 4) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме
 - 5) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания
 - 6) организация и проведение обязательных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме,
 - 7) осуществление контроля за объемами и качеством предоставляемых коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме,
 - 8) оформление актов нарушения качества коммунальных услуг,
 - 9) контроль за предоставлением в пользование общего имущества в многоквартирном доме,
 - 10) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом
 - 11) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов
-

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом
№ Р-5 от 01.09.2022года

Перечень коммунальных услуг на содержание мест общего пользования

- Водоснабжение многоквартирного дома:
 - холодное — имеется
 - горячее — имеется
- Водоотведение в многоквартирном доме — имеется
- Электроснабжение многоквартирного дома — имеется

Приложение № 5

к договору управления многоквартирным домом
№ Р-5 от 01.09.2022года

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками

Настоящий АКТ составлен между ООО «Бытовик-ЖКХ», в лице директора Макаренко Н.Г., действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками жилых помещений дома №5 по ул. Ракова, действующих на основании правоустанавливающих документов на жилые/нежилые помещения, а также на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

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

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

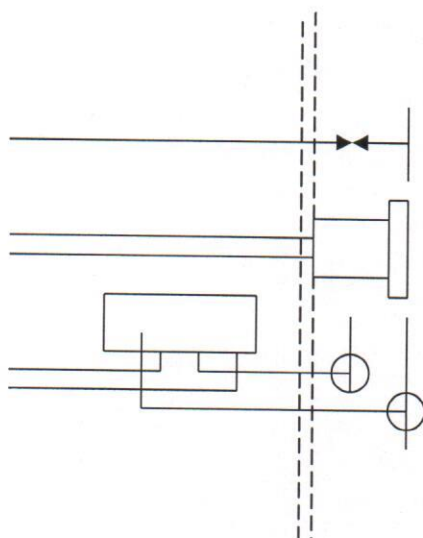
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.*

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.*

* В указанных случаях вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.

ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



ХВС — до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС — до первого раструба в помещении

Электрическая сеть — до электросчетчика