

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ S-12-2-

Московская область г.о. Люберцы

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ года

Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖК САМОЦВЕТЫ», имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 1777 от 12 августа 2019г., в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г., с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт:

№ \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, являющегося

собственником жилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенного по адресу:

Московская область г.о. Люберцы, ул. Кирова д.12 к.2, на основании Государственной

регистрации права собственности \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г. (далее – Собственник), заключили данный Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом № СЛ/12-2/2/2019 от «30» декабря 2019 года.

1.2. При выполнении Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, нормативными правовыми актами в сфере жилищных отношений.

1.3. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в доме. Объем обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются целями исполнения договора и нормами законодательства РФ.

1.4. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью совершения действий при:

формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;

размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;

ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общедомового имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику и лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – собственники, наниматели, арендаторы, потребители), постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, в целях сохранения и улучшения существующего состояния многоквартирного дома, а также повышения комфортности проживания собственников, нанимателей, арендаторов, потребителей с соблюдением устанавливаемых Правительством Российской Федерации

стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, а также концепции «Двор без машин», ранее принятой Решением ОСС № ПС/12-2/1 от 07 марта 2018г., до отмены такой концепции решением ОСС.

2.3. Состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.4. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме (далее – дом, МКД) в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, включая услуги и работы по управлению домом, предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с Договором, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления домом.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению домом (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении № 3 к Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых в качестве оплаты за содержание общего имущества.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению домом, в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений, в соответствии с целями Договора, а также в соответствии с требованиями технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме со сторонними организациями, в том числе специализированными (в случае, если сама организация не оказывает такие услуги и не выполняет такие работы своими силами), а также осуществлять контроль за выполнением этими организациями обязательств по таким договорам.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им.

3.1.4. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, коммунальные услуги, по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.1.5. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в МКД в необходимом объеме и установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами,

за исключением случаев, предусмотренных ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ (заключения собственниками помещений договоров непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

3.1.6. Извещать об изменениях режимов оказания коммунальных услуг и о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии и лифтов, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей дома не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.7. Выдавать Собственнику (нанимателю, арендатору) платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. Согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.9. В случае прекращения договора управления домом – передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо кооперативу.

3.1.10. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора путем размещения его в ГИС ЖКХ (ч. 11 ст. 162 ЖК). Если собственники помещений не направят в адрес управляющей организации письменные мотивированные возражения в течение 15 дней с момента размещения ею отчета о своей деятельности, этот отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.11. Организовать работу аварийно-диспетчерской службы в соответствии с положениями раздела 4 Правил, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

3.1.12. На основании письменной заявки потребителя направлять в возможно короткие сроки своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

3.1.13. Обеспечивать возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

3.1.14. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ об удовлетворении жалобы либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.15. Вести учет всех случаев ограничения или приостановления коммунальных услуг с указанием вида услуги, причин прекращения, виновного лица (при наличии), дат и времени прекращения/возобновления услуг.

3.1.16. Возместить убытки, причиненные вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.1.17. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе выполнять работы (услуги), связанные с реализацией Договора, как лично, так и с привлечением других лиц, на основании заключенных договоров.

3.2.2. Требовать от Собственников (нанимателя, арендатора) соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, а также условий Договора, выдавать предписания в случае их невыполнения.

3.2.3. Требовать внесения платы по договору, а также в случаях, установленных законами и договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем помещение представителей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ и проверки устранения недостатков коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от потребителя возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных выше).

3.2.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых потребителем показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях, путем их посещения, а также проверку состояния этих приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки приборов учета вне помещений в месте, доступ к которому может быть осуществлен без потребителя, и в нежилых помещениях).

3.2.7. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих его проверках контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб на индивидуальные приборы учета, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать несанкционированное вмешательство в их работу.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу потребителю коммунальных услуг.

3.2.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в квартире, в случае если она не оборудована индивидуальными приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.10. Устанавливать и вводить в эксплуатацию общедомовой прибор учета, соответствующий требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в домах, собственники помещений в которых обязаны в соответствии с законодательством РФ оснастить дома общедомовыми приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии и которые не оснащены такими приборами.

3.2.11. Ограничивать или приостанавливать коммунальные услуги без предварительного уведомления потребителя в случае:

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 исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем 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 РФ, 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.

При обнаружении несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам управляющая организация составляет акт о выявлении несанкционированного подключения. На основании акта организация направляет потребителю уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение и доначисляет плату за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы производится исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

3.2.12. Использовать персональную информацию о Собственнике (нанимателе, арендаторе) без дополнительного письменного разрешения Собственника либо иного лица в целях управления домом, в том числе при работе с должниками.

3.2.13 Собственник выражает согласие (Далее – Согласие) и уполномочивает Управляющую организацию предоставлять, третьей стороне, для целей надлежащего исполнения сторонами настоящего договора, ООО «Бурмистр.ру» (ОГРН 1107746788170) 127644, г. Москва, ул. Клязьминская, д. 11, корп. 2, 54.

3.2.14. Собственник, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Управляющей организации, на передачу и обработку своих персональных, третьим лицам в целях исполнения настоящего договора.

3.2.15. Стороны настоящим выражают свою волю и дают согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием наименования организаций Сторон в ГИС ЖКХ. Если стороной настоящего Договора является физическое лицо или индивидуальный предприниматель, то эта Сторона дает свое согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием своих фамилии и инициалов в ГИС ЖКХ.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3. Собственник имеет право:

3.3.1. Получать по Договору качественные услуги и работы в необходимых объемах.

3.3.2. Осуществлять контроль выполнения организацией условий Договора.

3.3.3. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления размера платы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.3.4. Требовать от организации проведения проверок качества коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.3.5. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного прибора учета, которым оснащен дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

3.3.6. Избрать совет МКД из числа собственников помещений в доме.

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

3.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение этих правил лицами, проживающими в его помещении, в соответствии с жилищным законодательством.

3.4.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги в порядке и сроки, установленные Договором.

3.4.3. Определять на основании предложений Управляющей организации необходимость текущего ремонта общего имущества, а также виды работ по текущему ремонту на каждый год. Ежегодно на общем собрании утверждать перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также размер их финансирования.

3.4.4. При наличии индивидуального прибора учета, поддерживать его в исправном состоянии, осуществлять своевременную поверку, ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу, а также лицу, указанному в пункте 31(1) Правил предоставления коммунальных услуг с 10 по 20 число текущего месяца.

3.4.5. Обеспечить личное участие или участие доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.4.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать меры по устранению неисправностей, пожара и аварий.

3.4.7. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу организации или в службу, указанную исполнителем.

3.4.8. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные, индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.4.9. Сохранять установленные исполнителем при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих проверках прибора учета на индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

3.4.10. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.4.11. Допускать исполнителя в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных показаний приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.4.12. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.

3.4.13. Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом исполнителя, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, исполнитель извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального прибора учета в течение 6 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока обязан провести проверку и снять показания прибора учета.

Проверка, если для ее проведения требуется доступ в жилое помещение потребителя, осуществляются в следующем порядке:

а) исполнитель направляет потребителю не позднее 14 дней до даты проведения проверки способом, позволяющим определить дату отправления такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение о предполагаемых дате (датах) и времени проведения проверки, о необходимости допуска в указанное время исполнителя для совершения проверки с обязательным разъяснением последствий бездействия потребителя или его отказа в допуске исполнителя к приборам учета;

б) потребитель обязан обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения проверки в указанное в извещении время, за исключением случая, когда потребитель не может обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение по причине временного отсутствия, о чем он обязан сообщить исполнителю в срок не позднее 2 дней до даты, указанной в извещении, с указанием иных возможных даты (дат) и времени допуска для проведения проверки, удобных для потребителя, при этом предложенная потребителем дата проверки не может быть ранее 2 дней с даты, когда поступило предложение от потребителя, и позднее 3 дней с даты, указанной в извещении о проведении проверки;

в) исполнитель обязан провести проверку в указанные в подпункте "а" настоящего пункта дату и время, а при наличии сообщения потребителя об ином времени в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта - в указанные в таком сообщении дату и время. По итогам проверки исполнитель обязан незамедлительно составить акт проверки;

г) если потребитель не обеспечил допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение в дату и время, указанные в извещении о проведении проверки или в предусмотренном подпунктом "б" настоящего пункта сообщении потребителя, и при этом в отношении потребителя, проживающего в жилом помещении, у исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, исполнитель составляет акт об отказе в допуске к прибору учета;

д) исполнитель обязан провести проверку и составить акт проверки в течение 10 дней после получения от потребителя, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности обеспечить допуск исполнителя в помещение для проверки.

В случае составления акта об отказе в допуске к прибору учета по истечении 3 расчетных периодов с даты составления такого акта исполнитель вправе производить расчет платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, а также с учетом повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой акт составлен. Величина повышающего коэффициента принимается равной 1,5. При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в помещении гражданах объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников помещения.

3.4.14. Придерживаться концепции «Двор без машин» и соблюдать установленные в связи с этим ограничения (парковка не более 30 минут не учитывая время погрузки разгрузки). 3.4.15. Собственники несут персональную ответственность в случае не предоставления по запросу управляющей компании известную им информацию о лицах, осуществляющих порчу имущества если им такая информация была известна.

3.4.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. Потребитель не вправе:

а) использовать бытовые приборы, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения, демонтировать приборы и осуществлять несанкционированное вмешательство в их работу;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в доме будет поддерживаться температура ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, изменять внутридомовые инженерные системы.

## 4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОВЕТА ДОМА

4.1. Совет МКД:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в доме;

- выносит на общее собрание собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета дома, другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

- представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе совета дома;

- выполняет иные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

4.2. Председатель совета МКД:

- осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД,

- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о

непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также выполняет иные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

#### 4.3. Управляющая организация:

- совместно с Советом дома или совместно с Председателем Совета дома (по решению Советом дома), проводит текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества в соответствии с пунктом 13(1) Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, а также проверку технического состояния дома, инженерного оборудования, с целью подготовки предложений о проведении текущего ремонта.

- согласовывает и подписывает с уполномоченным Советом дома или с Председателем Совета дома, двусторонние акты приема-передачи по работам и услугам, являющимся предметом данного договора. В случае отказа представителя Совета дома или Председателя Совета дома от подписания актов, управляющая организация обязана информировать членов Совета дома о данном факте не позднее дня следующим за днем отказа, в случае бездействия членов Совета дома по истечению 5 рабочих дней информировать собственников дома. Информирование собственников осуществляется путем размещения информации на информационных стендах возле лифта.

- привлекает Председателя Совета дома или представителя Совета дома, уполномоченного Советом дома, для проведения обследований и составления актов в случае нанесения ущерба общему имуществу дома.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя (ч. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ):

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

5.2. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по договору составляет один календарный месяц.

5.3. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в ГИС ЖКХ), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в ГИС ЖКХ, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

В случаях заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями и (или) региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами плата за коммунальные услуги вносится собственниками соответствующей ресурсоснабжающей организации и региональному оператору.

5.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также стоимость работ и услуг по управлению дома, определяется и утверждается решением Общего собрания по предложению Управляющей организации. Первоначальная стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется согласно Приложению №3 - без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя отдельно плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в доме, при условии, что конструктивные особенности дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества. Размер этой платы определяется на основании требований ч. 9.2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ, начисление происходит в платежном документе отдельными строками от платы за остальные работы и услуги по содержанию и ремонту, размер которой определен Приложением №3.

5.5. Последующие предложения о размере платы Управляющая организация обязана представить собственникам не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников по вопросу принятия решения об определении размера платы за содержание жилого помещения. Предложение размещается на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом.

В предложении управляющей организации о размере платы должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения. Если размер такой платы превышает размер платы за содержание для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, установленный уполномоченными органами власти, в предложении Управляющей организации также указывается обоснование такого превышения, предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности их выполнения.

5.6. 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, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

5.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное, предварительно уведомив об этом Собственника - не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

5.8. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.9. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством РФ и не указанные прямо в Приложениях к договору могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг организации по заявлению Собственника.

5.10. Услуги и работы, не перечисленные в договоре управления, но направленные на достижение целей управления МКД могут оказываться Управляющей организацией на основании отдельных решений общих собраний, в которых определяется вид услуг. Порядок её оказания, а также размер и порядок внесения платы за данные дополнительные услуги.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, а также причиненный ущерб, причиненный в результате действия или бездействия, Стороны несут ответственность в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ и Договором.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания) в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

## 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником, Советом дома, Председателем Совета дома в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки при подписании актов приема-передачи работ, указания в них своих замечаний. В случае отсутствия замечаний работы считаются выполненными, а услуги – оказанными в необходимом объеме и надлежащего качества;

- совместных осмотров общего имущества, проверок технического состояния дома, инженерного оборудования;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений в Управляющую организацию. Данные обращения рассматриваются в сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, а также иными нормативно-правовыми актами в зависимости от содержания обращений;

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Собственники осуществляют контроль за деятельностью организации, не вмешиваясь в ее оперативно-хозяйственную деятельность.

7.3. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ по договору отражается в акте. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг №354.

7.4. Споры, возникшие из Договора или в связи с ним, могут разрешаться Сторонами путём переговоров или в судебном порядке. Также для разрешения споров стороны имеют право обращаться в государственные или муниципальные органы контроля (надзора) согласно компетенции данных органов.

## 8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Изменения в договор управления вносятся по соглашению сторон путем утверждения отдельных изменений или новой редакции договора на общем собрании собственников после обязательного согласования изменений с Управляющей организацией. Одностороннее изменение условий договора не допускается.

Расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на 3 (Три) год(-а) (лет)

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления (ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 30 страницах и содержит 6 Приложений:

- Приложение № 1: «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома» на 3стр.
- Приложение № 2: «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, а также перечень коммунальных услуг» на 3стр.
- Приложение № 3: «Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги» на 1стр.
- Приложение № 4: «Схема разграничения ответственности Управляющего и Заказчика» на 3стр.
- Приложение № 5: «Правила пользования Помещением и Общим имуществом» на 2стр.
- Приложение № 6: «Сметный расчет» на 7стр.

Признание в установленном порядке отдельных положений (статей) Договора недействительными не влечёт за собой недействительности Договора в целом.

### Адреса, реквизиты и подписи Сторон

#### Управляющая организация ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

Юридический адрес: 140002,  
Московская область, г.о. Люберцы,  
г. Люберцы, ул. Кирова, дом 12,  
корпус 2, помещение 090  
Почтовый адрес: 140002,  
Московская область, г.о. Люберцы,  
г. Люберцы, ул. Кирова, дом 12,  
корпус 2, помещение 090  
р/с 40702810238000115159  
ИНН: 5027274375; КПП: 502701001  
БИК: 044525225  
ОГРН: 1195027006404  
ОКПО: 36923364  
Банк: ПАО «СБЕРБАНК»  
к/с 30101810400000000225

#### Собственник (представитель Собственника)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ФИО, год рождения, место рождения)

#### Дополнительные данные о Заказчике

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(паспортные данные, адрес регистрации)

e-mail: \_\_\_\_\_

тел. дом. \_\_\_\_\_

тел. моб. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Состав  
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д. 12, к. 2**

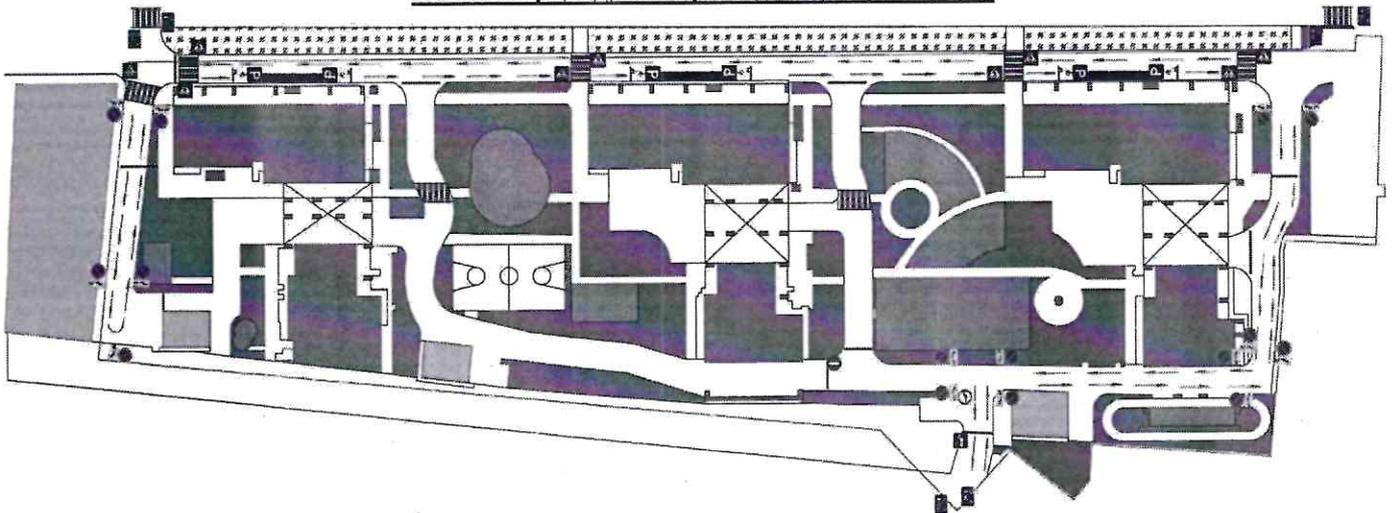
1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, г.о Люберцы, ул. Кирова, д.12, корп.2
2. Кадастровый номер земельного участка: 50:22:0010211:27183
3. Серия, тип постройки – Индивидуальной постройки, многоквартирный
4. Год постройки - 2014
5. Год последнего капитального ремонта: не производился
6. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - отсутствует.
7. Количество этажей – 23
8. Наличие подвала – подвальный этаж.
9. Количество квартир - 359
10. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 57
11. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме не пригодными для проживания: отсутствует.
12. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): отсутствуют.
13. Строительный объем: 117 526 куб. м.
14. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 29786,3 кв.м.
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 21850,9 кв. м., с учетом балконов, без балконов – 21365,2 кв.м.
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 900,2 кв.м.
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 7035,2 кв. м.
15. Количество лестниц - 2 шт.
16. Уборочная площадь лестниц: 1041,2 кв.м.
17. Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома: 2772,8 кв.м.
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: отсутствует (не проведено межевание).

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Фундамент	Монолитная железобетонная плита



- отопление	ИТП
11. Крыльца	Монолитные, бетонные с отделкой тротуарной плиткой

**План придомовой территории вокруг жилого комплекса «Самоцветы» по адресу Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д.12, корп. 1, 2, 3:**



Пределы земельного участка обозначены красной линией.

№пп	Элемент благоустройства	Единица измерения	
1	Детские игровые площадки	кв.м.	886
2	Элементы детской игровой площадки		
2.1	Детский спортивный комплекс	комплекс	6
2.2	Гимнастический комплекс	комплекс	2
2.3	Диван-качель с навесом	шт.	4
2.4	Песочный дворик	шт.	1
2.5	Песочница	шт.	3
2.6	Домик беседка	шт.	1
2.7	Качалка на пружине	шт.	6
2.8	карусель	шт.	2
2.9	Пожарная машина	шт.	2
3	Площадки для отдыха	кв.м.	1478
4	Спортивные площадки	кв.м.	369
5	Газоны	кв.м.	3991
6	Проезжая часть	кв.м.	4980
7	Тротуары	кв.м.	817
8	Парковки	кв.м.	1955
9	Ограждения	пог.м.	428,7
10	Уличное освещение	опора	93
11	Скамейки	шт.	38
12	Урны бетонные	шт.	37
13	Вазоны	шт.	28
14	Велопарковка	шт.	3
15	Контейнерные площадки	шт.	3

Управляющая организация  
ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

Собственник

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:  
Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, д. 12, к. 2**

**1. Заключение договоров:**

- 1.1. на предоставление коммунальных услуг;
- 1.2. на техническое обслуживание лифтов;
- 1.3. на техническое обслуживание слаботочных систем;
- 1.4. на техническое обслуживание противопожарных систем;
- 1.5. на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
- 1.6. на вывоз ТБО, КГМ;
- 1.7. на утилизацию люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- 1.8. на дезинфекцию и дератизацию;
- 1.9. на очистку и мытьё фасада и окон мест общего пользования;
- 1.10. на осуществление контрольно-пропускного режима придомовой территории;
- 1.11. другие договоры, необходимые для жизнеобеспечения Строения.

**2. Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая насосные станции и водомерный узел. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**

- 2.1. поддержание в системе нормативных параметров напора, расхода и температуры воды;
- 2.2. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
- 2.3. смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
- 2.4. замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов;
- 2.5. замена внутренних пожарных кранов;
- 2.6. антикоррозийное покрытие, маркировка;
- 2.7. ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- 2.8. ремонт и замена регулирующей арматуры;
- 2.9. промывка систем водопровода;
- 2.10. замена контрольно-измерительных приборов;
- 2.11. ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в водоснабжающую организацию отчета о расходе питьевой воды.

**3. Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**

- 3.1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
- 3.2. ликвидация засоров, прочистка канализации и дренажа.

**4. Система центрального отопления, включая ИТП, приборы учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**

- 4.1. смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
- 4.2. установка воздушных кранов;
- 4.3. утепление труб и приборов;
- 4.4. замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
- 4.5. восстановление разрушенной тепловой изоляции;
- 4.6. гидравлическое испытание и промывка отопительных приборов по стояку и системы в целом;
- 4.7. регулировка и наладка системы отопления;
- 4.8. поверка контрольно-измерительных приборов;
- 4.9. поверка устройства учета тепловой энергии;
- 4.10. ежегодная подготовка системы отопления и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
- 4.11. ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя.

**5. Система электроснабжения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**

- 5.1. проведение работ в строгом соответствии с ПУЭ, ПТЭЭП, ПТБ, ПТЭТЭ
- 5.2. замена неисправных участков электрической сети Строения и устройство новых;
- 5.3. замена вышедших из строя выключателей и розеток;
- 5.4. замена перегоревших ламп, вышедших из строя светильников;
- 5.5. замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- 5.6. замена приборов учёта; восстановление цепей заземления;
- 5.7. замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в год измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;

- 5.8. периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
- 5.9. периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
- 5.10. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования;
- 5.11. периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
- 5.12. сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
- 5.13. ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в электроснабжающую организацию отчета о расходе электроэнергии.

**6. Система приточной вентиляции. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**

- 6.1. проведение противозумных работ;
- 6.2. очистка фильтров;
- 6.3. регулировка автоматики;
- 6.4. замена отдельных вентиляторов и электромоторов малой мощности;
- 6.5. уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков венткоробов;
- 6.6. ремонт и замена отдельных дефлекторов, зонтов вентканалов.

**7. Противопожарные системы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**

- 7.1. техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации;
- 7.3. техническое обслуживание и текущий ремонт системы оповещения о пожаре.
- 7.4. техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления;
- 7.5. техническое обслуживание и текущий ремонт пожарного водопровода и автоматического спринклерного пожаротушения.

**8. Автоматика инженерных систем. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:**

- 8.1. тестирование контроллеров, приборов, датчиков, сетей;
- 8.2. замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
- 8.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.

**9. Техническое обслуживание и текущий ремонт системы диспетчеризации и управления:**

- 9.1. тестирование контроллеров, датчиков, сетей;
- 9.2. замена вышедших из строя оборудования и сетей системы диспетчеризации;
- 9.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования;
- 9.4. организация круглосуточного контроля и управления инженерным оборудованием здания;
- 9.5. прием заявок Собственников, контроль их выполнения.

**10. Техническое обслуживание и текущий ремонт систем СКУД, видеонаблюдения и домофона:**

- 10.1. тестирование механического оборудования (слагбаумы, ворота), контроллеров, датчиков, сетей;
- 10.2. замена вышедшего из строя оборудования;
- 10.3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.

**11. Молниезащита:**

- 11.1. периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»; окраска проводящих элементов.

**12. Организация эксплуатации лифтов:**

- 12.1. в соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам.

**13. Кровля:**

- 13.1. ремонт кровельного покрытия отдельными местами с частичной заменой рулонного ковра;
- 13.2. укрепление и замена участков водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду;
- 13.3. укрепление, замена и окраска парапетных решёток, пожарных лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн;
- 13.4. восстановление защитного слоя из щебня рулонной кровли;
- 13.5. очистка кровли от снега, наледи и сосулек.

**14. Фасад, включая остекление:**

- 14.1. восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;
- 14.2. укрепление или снятие с фасада угрожающих падением элементов навесного вентилируемого фасада;
- 14.3. восстановление домовых знаков, уличных указателей и флагштоков.

**15. Фундаменты и стены подвальных помещений:**

- 15.1. заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей;
  - 15.2. пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;
  - 15.3. усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное);
  - 15.4. устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
  - 15.5. герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальное помещение;
- установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

**16. Стены и перегородки. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов стен и перегородок:**

- 16.1. заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв.м.;

16.2. пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд;  
улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями).

**17. Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых перекрытий, полов и лестниц:**

- 17.1. временное крепление перекрытий;
- 17.2. заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- 17.3. заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
- 17.4. замена отдельных керамических плиток;
- 17.5. ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
- 17.6. частичная замена и укрепление металлических перил;
- 17.7. восстановление или замена отдельных элементов крылец;
- 17.8. ремонт входной группы (1 этаж).

**18. Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:**

- 18.1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных заполнений;
- 18.2. установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
- 18.3. смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
- 18.4. замена разбитых стеклопакетов;
- 18.5. регулировка дверных полотен.

**19. Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:**

- 19.1. восстановление штукатурки стен и потолков местами;
- 19.2. восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
- 19.3. восстановление отделки стен с покраской и оклейкой обоями отдельными местами;
- 19.4. ремонт подвесных потолков отдельными местами.

**20. Содержание мест общего пользования:**

- 20.1. подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
- 20.2. подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
- 20.3. удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.
- 20.4. очистка и влажная уборка мусорных камер;
- 20.5. мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода;
- 20.6. дератизация и дезинсекция помещений.

Прим. Периодичность производства работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в Строении устанавливается в соответствии с действующими нормами и правилами.

**Перечень коммунальных услуг:**

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение.
- обращение с ТКО

Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых в качестве оплаты за содержание общего имущества.

**Управляющая организация**

**Собственник**

**ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»**

\_\_\_\_\_ /

/

\_\_\_\_\_ /

/



**Схема  
разграничения ответственности**

Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется ст. 36 ЖК РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

1. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: для системы отопления – первое отключающее устройство (запорный кран) на ответвлениях системы отопления в МОП; для систем горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство (запорный кран), расположенное на ответвлении от стояка; для системы водоотведения (канализации) – первое стыковое соединение на ответвлении от стояка; для системы электроснабжения — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО); по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, до оконных заполнений и входных дверей в квартиру; на системе вентиляции – плоскость выпуска каналов спутник из общедомовых вентиляционных шахт.

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, установленную актом разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону, установленную актом разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности Управляющего, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником по ставке «Содержание и текущий ремонт жилого помещения».

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющего, 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 Управляющего, Собственник обязан соблюдать установленные правила устройства инженерных сетей и обеспечить наличие актов скрытых работ и иной технической документации в соответствии с законодательством. Собственник обязан согласовать проводимые работы с представителем Управляющего. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющего или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника \*\*.

\*\* Вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

Управляющая компания несет ответственность за:

1. Электрооборудование:

1.1. за эксплуатацию и подачу напряжения - наконечники питающей линии, присоединённой к автоматическому выключателю перед электросчетчиком, установленного в этажном электрощите. Границей балансовой принадлежности являются наконечники линии, подключенной к автоматическому выключателю, расположенному перед электросчетчиком в этажном электрощите.

2. Санитарно-технические системы:

2.1. за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение. Границей балансовой принадлежности являются вводные краны, установленные на стояках ГВС и ХВС в техническом шкафу помещения;

2.2. за эксплуатацию системы канализации. Границей балансовой принадлежности является тройник стояка в техническом шкафу помещения;

2.3. за эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО). Границей балансовой принадлежности являются запорные краны расположенные в техническом шкафу квартирного коридора.

3. Противопожарная сигнализация (ППС):

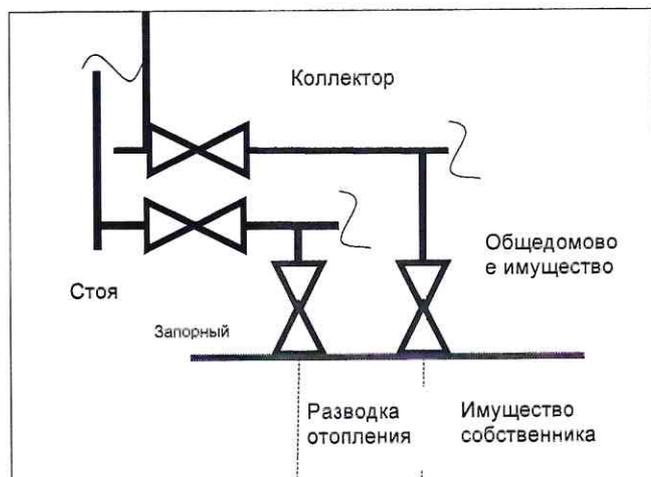
3.1. за эксплуатацию системы и слаботочной разводки. Границей балансовой принадлежности является ввод в помещение по внешней поверхности стены.

4. Вентиляционное оборудование:

4.1. за воздухообмен в соответствии с проектным решением, в рамках разграничения балансовой принадлежности.

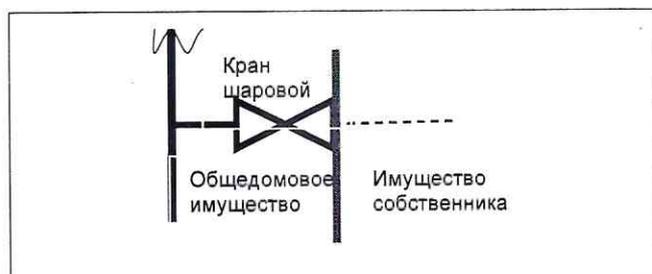
Собственник несет ответственность за:

1. Сохранность всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении.
2. Работу инженерных сетей и оборудования, в т.ч. за нарушение теплового режима, герметичность систем, и других технических параметров, возникших в результате производства работ, не согласованных с Управляющей компанией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).



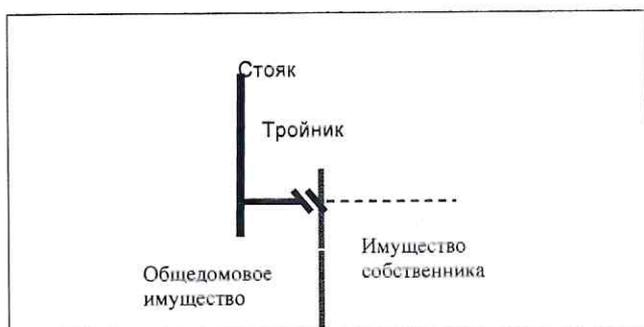
#### Отопление

после запорного крана в техническом шкафу квартирного коридора (место общего пользования).



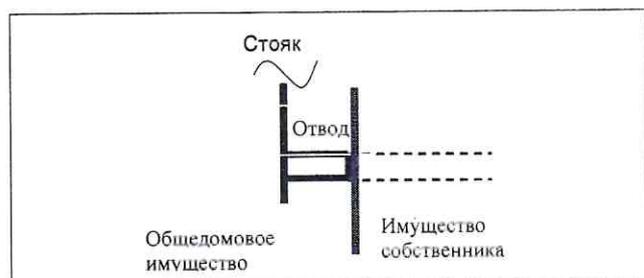
#### ХВС, ГВС

после запорного крана (первый вентиль) на отводе стояка в помещении **Собственника**



#### Канализация

до первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении **Собственника**



#### Система вентиляции

до выпуска каналов спутников в вентиляционные шахты **Собственника**



### Электрическая сеть

границей балансовой принадлежности являются: входные контакты вводного коммутационного аппарата (рубильник), до электросчетчика, установленного в шкафу УЭРМ расположенном в квартирном коридоре. границей эксплуатационной ответственности являются: контакты присоединения кабеля, питающего квартиру, к коммутационному аппарату (УЗО), установленного в шкафу УЭРМ расположенном в квартирном коридоре.

Управляющая организация  
ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

Собственник

\_\_\_\_\_ /

/

\_\_\_\_\_ /

/

## **ПРАВИЛА пользования Помещением и Общим имуществом**

*Собственник помещения обязуется соблюдать следующие требования:*

- Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;
- Не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а в случае возникновения аварийной ситуации, предоставить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- Не занимать не принадлежащие собственнику на законных основаниях помещения;
- Не хранить в своем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- В случае проведения мероприятий по переустройству помещения (перепланировке помещения, переоборудовании помещения, реконструктивным работам), предоставить Управляющей компании в письменном виде перечень мероприятий по переустройству помещения, эскиз и/или проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения;
- В соответствии с требованиями утвержденными органами местного самоуправления порядка переустройства помещений в жилых домах, получить в установленном порядке разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ в жилом доме;
- Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительных отходов без упаковки;
- Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- Соблюдать Закон об обеспечении тишины и покоя граждан в ночное время, и не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- При производстве ремонтно-строительных работ соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические и экологические требования, установленные действующим законодательством.

*Нарушения настоящих правил может служить основанием приостановления ремонтно-строительных работ в помещении Собственника по требованию Управляющей компании.*

## **ПАМЯТКА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ (ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ)**

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 1.1. **Собственник должен производить ремонт и переустройство помещения с соблюдением требований действующего законодательства.**
- 1.2. **Общая продолжительность работ не может превышать четырех месяцев, если иное не предусмотрено распоряжением ГЖИ.**
- 1.3. Основанием для производства работ по ремонту и переустройству помещения является Распоряжение Государственной жилищной инспекции.
- 1.4. Запрещается проводить работы в воскресные и праздничные нерабочие дни; начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов.
- 1.5. Запрещается устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей разрешенную нагрузку на помещение; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта; нарушать имеющиеся системы учета поставки коммунальных услуг; использовать теплоноситель в системах отопления не по назначению; производить слив воды из систем и приборов отопления.
- 1.6. Для начала производства работ в помещении Собственник представляет в Управляющую компанию:
  - заявление на имя начальника службы эксплуатации;
- 1.7. После предоставления в Управляющую компанию документации, оговоренной в п.1.6. и подписания начальником службы эксплуатации заявления на производство ремонтно-строительных работ в помещении, Собственнику необходимо оформить пропуски на сотрудников подрядной организации.
- 1.8. В ходе работ Собственник обязан предъявлять Управляющей компании выполнение скрытых работ до закрытия их другими работами, в т.ч. гидроизоляцию санузлов, душевых и ванных комнат; разводку электроснабжения, водоснабжения; устройство канализации, другие работы в зависимости от проектного решения.
- 1.9. По окончании работ подрядная организация обязана сдать Управляющей компании исполнительную документацию.
- 1.10. В случае, если Собственник выполняет работы своими силами без привлечения подрядной организации, то он сам совершает все перечисленные выше действия вместо подрядной организации.
- 1.11. Запрещается проживание в помещении рабочих, не зарегистрированных по данному адресу.
- 1.12. В целях обеспечения чистоты и порядка в местах общего пользования Собственник после каждого вывоза мусора обеспечивает влажную уборку в местах общего пользования.

### **2. АРХИТЕКТУРНЫЙ РАЗДЕЛ**

- 2.1. Не допускается переустройство помещений, при котором:

- 2.1.1. Нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение.
  - 2.1.2. Увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчёту по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир.
  - 2.1.3. Предусматривается расположение (увеличение площади) санузлов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями.
  - 2.1.4. Изменяется архитектурный облик здания: размещение на фасаде наружных блоков кондиционеров, спутниковых антенн и т.п., изменение цвета, конфигурации и размеров оконных блоков без наличия проекта, согласованного Архитектурно-Планировочным Управлением, Инвестором жилого комплекса и Службой эксплуатации.
- 3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ**
- 3.1. Собственник обязан обеспечить сохранность слаботочной связи между водомерами и оконечным устройством.
  - 3.2. Собственник обязан обеспечить **беспрепятственный доступ** к запорной арматуре, приборам учёта (водомерам), стоякам и прочисткам, для чего в технических шкафах и коробах устроить люки размером не менее 60x50 см;
  - 3.3. Собственник обязан установить умывальник и унитаз для рабочих. Запрещается сливать в канализацию строительные растворы, краску и т.п.
  - 3.4. Запрещено устройство «тёплого пола» с подключением к системе горячего водоснабжения или отопления.
- 4. СИСТЕМА ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ**
- 4.1. Возможна замена отопительных приборов при условии сохранения потребляемой мощности.
  - 4.2. Запрещается «жестко» заделывать стояки отопления кирпичной кладкой либо иным способом.
  - 4.3. Запрещён несанкционированный слив воды из системы.
- 5. ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ**
- 5.1. Запрещается нарушать целостность вентиляционных коробов и каналов.
  - 5.2. Запрещается установка мощных (не бытовых) вентиляторов.
  - 5.3. Наружный блок кондиционера устанавливается на место, согласованное с УК, трубка отвода конденсата подключается к канализации помещения.
- 6. СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ**
- 6.1. Запрещается демонтировать и переносить датчики пожарной сигнализации.
  - 6.2. Собственник обязан обеспечить сохранность слаботочной связи между водосчетчиками и оконечным устройством.
- 7. ЛИФТЫ**
- 7.1. Строительные грузы поднимаются и опускаются только по предварительной заявке. Вес поднимаемых грузов не более 400 кг. Перевозка грузов осуществляется под наблюдением проводника грузов-лифтера.
- 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.**
- 8.1. Собственник несёт ответственность за действия подрядной организации.
  - 8.2. Подрядная организация отвечает за соблюдение требований действующего законодательства, СНиП, правил по противопожарной безопасности, охрану труда, за причинённый ущерб общедомовому имуществу и имуществу третьих лиц; за соблюдение чистоты и порядка в местах общего пользования
  - 8.3. В случае несоблюдения положений настоящей Памятки Управляющая компания вправе прекратить доступ рабочих в помещение до устранения выявленных нарушений, а также не подписывать акт о приёмке квартиры в эксплуатацию.

**Управляющая организация**

**Собственник**

**ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



### СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ

платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Люберцы, ул. Кирова, Д. 12, корп. 2

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность	Цена за 1 кв.м. помещения ежемесячно, руб.
<b>1</b>	<b>Работы по санитарному содержанию МОП</b>		
1.1	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования 1-го и 2-го этажа.	Ежедневно	
1.2	Влажная уборка лифтовой кабины с применением моющих средств	Ежедневно	
1.3	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования свыше 1-го и 2-го этажа.	3 раза в неделю	
1.4	Влажная уборка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в квартал	
1.5	Влажная уборка с применением моющих средств 1 -го этажа	Ежедневно	
1.6	Влажная уборка лестничных площадок и лестничных маршей свыше 1-го этажа	2 раза в неделю	
1.7	Сухая уборка потолков	1 раз в год	3,75
1.8	Влажная уборка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электропроводов и слаботоочных устройств, отопительных приборов.	1 раз в год	
1.9	Влажная уборка подоконников, экранов отопительных приборов	1 раз в неделю	
1.10	Мытье окон и оконных рам с применением моющих средств (внутренняя сторона)	1 раз в месяц	
1.11	Уборка входной зоны в подъезд внутри	Ежедневно	
1.12	Влажная уборка со стороны улицы ступеней и пандусов в летний период	Ежедневно	
<b>2</b>	<b>Работы по санитарному содержанию мусоропровода</b>	<b>Закрыт по решению ОСС</b>	<b>0,00</b>
<b>3</b>	<b>Работы по содержанию придомовой территории</b>		
3.1	подметание свежесыпавшего снега	1 раз в сутки	
3.2	посылка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки	
3.3	подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки	5,96
3.4	очиска урн от мусора	1 раз в 2 суток	
3.5	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	
3.6	подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	

3.7	уборка газонов	1 раз в 2 суток	
3.8	выкашивание газонов	3 раза в сезон	
3.9	уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	
3.10	подметание территорий в дни выпадения обильных осадков	1 раз в 2 суток	
3.11	стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год	
3.12	Механизированная уборка в зимний период	по мере необходимости	
3.13	Вывоз снега в зимний период	по мере необходимости	
<b>4</b>	<b>Содержание и текущий ремонт помещений общего пользования</b>		
4.1	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	Ежегодно	
4.2	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;	Ежегодно	
4.3	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	Ежегодно	
4.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	Ежегодно	
4.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	Ежегодно	
4.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	Ежегодно	10,55
4.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	Ежегодно	
4.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	Ежегодно	
4.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	Ежегодно	
4.10	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	Ежегодно	
4.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	Ежегодно	
4.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости	
4.13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости	
<b>5</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтового оборудования</b>		
5.1	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Ежедневно	
5.2	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	По мере необходимости	8,90
5.3	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	По мере необходимости	
5.4	обеспечение проведения технического обслуживания лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	По мере необходимости	

5.5	Страхование гражданской ответственности	1 раз в год	
<b>6</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования</b>		
6.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	Ежемесячно	
6.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
6.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в год	
6.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости	
6.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	Ежемесячно. По мере необходимости	
6.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	По мере необходимости	7,33
6.7	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости	
6.8	очистка и промывка водонапорных баков;	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
6.9	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
6.10	Работы, выполняемые в целях надлежашего 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.	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
<b>7</b>	<b>Диспетчерское обслуживание</b>		
7.1	контроль за работой инженерного оборудования жилых домов	Ежедневно	
7.2	прием и выполнение заявок населения по устранению мелких неисправностей и повреждений домового оборудования	Круглосуточно	3,77
7.3	принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в местах аварийного состояния конструкций зданий	по мере необходимости	
<b>8</b>	<b>Услуги по управлению</b>		3,53

<b>9</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт ИТП и насосных станций</b>		
9.1	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	Ежемесячно	
9.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	Ежемесячно	
9.3	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период	1,82
9.4	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
9.5	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Ежемесячно, По мере необходимости	
<b>10</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт АСКУЭ</b>		
10.1	Определение соответствия условий эксплуатации средств измерения, приборов, узлов и деталей, входящих в состав общедомовых узлов учета, требованиям эксплуатационной документации предприятий-изготовителей	Ежедневно	
10.2	Визуальный осмотр с целью выявления отсутствия механических повреждений, наличия и целостности пломб	Ежедневно	0,12
10.3	Проверка работоспособности узла учета	Ежемесячно	
10.4	Протирка от пыли	Ежеквартально	
10.5	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Ежеквартально	
10.6	Проверка работы счетного механизма счетчика	Ежеквартально	
<b>11</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт систем противопожарной защиты</b>		
11.1	Проверка выполнения основных функций системы в автоматическом режиме: при обнаружении несоответствия - проведение анализа причины несоответствия и локализации его источника	Ежемесячно	
11.2	Внешний осмотр и проверка технического состояния оборудования контроля и управления сигнала тревоги, неисправности; устройств тревожной сигнализации источников электропитания	Ежемесячно	
11.3	Проверка правильности подключения кабелей электропитания и надежности контактов в электрических щитах, щитах связи; укрепление контактов (при необходимости)	Ежемесячно	
11.4	Проверка надежности подключения шин заземления	Ежемесячно	2,20
11.5	Проверка значений напряжений на выходных клеммах источников электропитания, клеммах аккумуляторных батарей источников бесперебойного электропитания	Ежемесячно	
11.6	Внешний осмотр, проверка технического состояния и (или) тестирование периферийных устройств системы: а) ручных, дымовых, тепловых, автоматических пожарных извещателей, б) ручных "кнопок тревоги", в) извещателей других видов, г) аппаратов оперативной связи,	Ежемесячно	

	д) концентраторов, разветвителей, модулей сопряжения, е) проверка исправности разъемных соединений и правильности подключения шлейфов и соединительных линий, ж) состояние звуковых и речевых оповещателей(при наличии)		
11.7	Проверка правильности работы и времени реакции системы, в том числе с индикацией событий "Пожар 1", "Пожар 2", "Оповещение", "Неисправность"	Ежемесячно	
11.8	Проверка правильности работы системы при автоматическом переключении к резервному источнику электропитания в случае отключения основного источника	Ежемесячно	
11.9	Проверка правильности передачи сигналов тревоги и (или) неисправности к сопрягаемым системам в том числе и лифтов	Ежемесячно	
11.10	Удаление загрязнений на рабочих поверхностях органов индикации, управления и т.п. с использованием специальных жидкостей и (или) аэрозолей в соответствии с инструкциями изготовителей устройств	Ежемесячно	
11.11	Тестирование программного обеспечения системы тестовыми программами (при их наличии и если это предусмотрено эксплуатационной документацией на систему)	Ежемесячно	
11.12	Подготовка и оформление текущей документации по ТО и ТР системы	Ежемесячно	
11.13	Чистка дымовых и комбинированных (с дымовыми сенсорами) извещателей в соответствии с инструкциями изготовителей (для системы пожарной сигнализации)	ежегодно	
11.14	Регулировка чувствительности извещателей (при необходимости)	ежегодно	
11.15	Обслуживание внутренних и труднодоступных частей аппаратуры, в том числе дополнительного и вспомогательного оборудования	ежегодно	
11.16	Полнофункциональная проверка системы	ежегодно	
11.17	Проверка соответствия продолжительности работы системы, питающейся от автономного источника питания, нормативным требованиям, при обнаружении несоответствия - замена аккумуляторных батарей и повторная проверка	ежегодно	
11.18	Внешний осмотр и проверка технического состояния оборудования противодымной защиты в местах установки	ежемесячно	
11.19	Проверка правильности подключения и целостности кабелей контроля и управления системы противодымной защиты	ежемесячно	
11.20	Проверка подачи всех необходимых управляющих сигналов от автоматизированного рабочего места оператора системы пожарной сигнализации на шит дистанционного управления системы противодымной защиты при имитации пожара	ежемесячно	
11.21	Проверка подачи всех необходимых управляющих сигналов со шита дистанционного управления при управляющих действиях, имитирующих состояние пожара	ежемесячно	
11.22	Проверка поступления всех управляющих сигналов на электропанели этажного клапана шита местного управления, исполнительные устройства, насосы и т.д.	ежемесячно	
11.23	Проверка работоспособности системы в ручном, местном, дистанционном автоматическом режимах	ежемесячно	
11.24	Проверка автоматического переключения системы на резервное электропитание при отключении основного электропитания	ежемесячно	

11.25	Проверка продолжительности действия системы противодымной защиты на соответствие нормативным требованиям продолжительности работы системы при отключении источника электропитания	годовое	
11.26	Проверка работоспособности внутреннего противопожарного водопровода на обеспечение требуемого по нормам воды на нужды пожаротушения	2 раза в год (весна осень)	
11.27	Проверка работоспособности насосов повысителей сети внутреннего противопожарного водопровода, задвижек с электроприводом установленных на обводных трубопроводах	ежемесячно	
11.28	Измерение защитного и рабочего заземления	Один раз в год	
11.29	Измерение сопротивляемости изоляции электрических цепей	Один раз в три года	
<b>12</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт автоматических шлагбаумов и ворот</b>		
12.1	Внешний осмотр составных частей шлагбаума и автоматических ворот на отсутствие механических повреждений, коррозии, трещи, прочности креплений и т.д.	Ежедневно	
12.2	Контроль рабочего положения выключателей, исправности световой индикации, наличие пломб.	Ежедневно	0,77
12.3	Проверка работоспособности составных частей системы	Ежемесячно	
12.4	Профилактические работы	Ежемесячно	
12.5	Проверка работоспособности системы	Ежемесячно	
<b>13</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт системы видеонаблюдения</b>		
13.1	Внешний осмотр составных частей системы (в/камер, видеорегистраторов, трансляторов, шлейфа сигнального) на отсутствие механических повреждений, коррозии, трещи, прочности креплений и т.д.	Ежедневно	
13.2	Контроль рабочего положения выключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе, ТС.	Ежедневно	
13.3	Контроль основного и резервного источника питания	Ежедневно	
13.4	Проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	Ежемесячно	0,55
13.5	Проверка работоспособности составных частей системы (в/камер, видеорегистраторов, трансляторов, шлейфа сигнального, измерение параметров шлейфа сигнального и т.д.)	Ежемесячно	
13.6	Профилактические работы (проверка состояния жестких дисков)	Ежемесячно	
13.7	Проверка работоспособности системы	Ежемесячно	
13.8	Измерение сопротивляемости изоляции электрических цепей	Раз в три года	
13.9	Измерение сопротивляемости защитного и рабочего заземления	Ежегодно	
<b>14</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт системы домофонии</b>		
14.1	Проверка линейной части. Устранение переплюсовки абонентской трубки на этажном щитке	Ежедневно	
14.2	Визуальный осмотр с целью выявления отсутствия механических повреждений, наличия и целостности пломб	Ежедневно	
14.3	Осмотр кабельных соединений	Ежемесячно	0,62
14.4	Протирка от пыли, протяжка всех соединений	Ежемесячно	
14.5	Проверка легластных подключений к системе	Ежемесячно	
14.6	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Ежеквартально	
<b>15</b>	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт калиток с электромагнитными замками</b>		
15.1	Внешний осмотр составных частей системы (приемно - контрольного прибора, ТС, трансляторов, извещателей,	Ежедневно	0,20

	оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.		
15.2	Контроль рабочего положения выключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе, ТС.	Ежедневно	
15.3	Контроль основного и резервного источников питания	Ежедневно	
15.4	Проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	Ежемесячно	
15.5	Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, ТС, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.)	Ежемесячно	
15.6	Профилактические работы	Ежемесячно	
15.7	Проверка работоспособности системы	Ежемесячно	
15.8	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	Раз в три года	
15.9	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	Ежегодно	
16	<b>Техническое обслуживание и текущий ремонт системы вентиляции</b>		
16.1	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
16.2	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	Ежемесячно	0,70
16.3	устранение неполадок в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шибров и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	По мере необходимости	
<b>Итого плата за жилое (нежилое) помещение</b>			
		<b>рублей за 1 кв. м./мес.</b>	<b>50,77</b>

№ п/п	Наименование дополнительных работ (услуг)	Цена на жилое и нежилое помещение, руб./мес.	Цена на жилое помещение, руб./мес.
1	Охрана	443,90	
2	Услуги консьержа МКД Московская обл., г.о.Люберцы, ул. Кирова, д.12, к.2		699,99

Управляющая организация

Собственник

ООО «УК ЖК САМОЦВЕТЫ»

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

