

**Договор**  
**управления многоквартирным домом по адресу: Московская область,**  
**г. Раменское, ул. Чугунова, дом 156**  
**№ ВУ-156-\_\_\_**

Московская область, г. Раменское

«01» сентября 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА-Уют»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Никольского Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. РФ \_\_\_\_\_,

собственник/арендатор квартиры/части квартиры/нежилого помещения/часть нежилого помещения/машиноместа № \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Чугунова, д. 156 (далее – Дом), действующий(ая) на основании записи регистрации права собственности №: \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. /договора аренды № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.
- 1.2. По данному Договору Собственник выступает от своего имени и в своих интересах, представитель Собственника выступает от имени Собственника и в интересах Собственника, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в Доме, а также нанимателей, арендаторов, других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями в Доме на законных основаниях.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

### 2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также предоставления коммунальных услуг.
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в Доме предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Дома регулируются Жилищным законодательством, а также отдельным договором.
- 2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определен ст. 36 Жилищного кодекса РФ, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Состав и состояние общего имущества конкретного Дома, в отношении которого Управляющей организацией выполняются работы и оказываются услуги, в соответствии с размером платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, определен в Приложении №2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью. Границы эксплуатационной ответственности Собственника и Управляющей организации определены в Приложении № 3 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.
- 2.4. Передача прав на управление Домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих федеральных законов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору исходя из объема собранных денежных средств. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по решению общего собрания собственников помещений в Доме, при этом перечень работ и услуг по содержанию Дома не может быть меньше «Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.
- 3.1.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация и Собственник составили соответствующий акт, на основании которого Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на его устранение. При этом Сторона, инициирующая составление и подписание акта, указанного в настоящем пункте Договора, должна уведомить другую Сторону о дате и времени его составления и подписания (в указанном случае акт составляется в рабочее время Управляющей организации), любым способом, фиксирующим дату получения уведомления и/или отказ от его получения. В случае немотивированного отказа одной из Сторон от составления и подписания указанного акта, он составляется и подписывается Стороной, инициировавшей его подписание в одностороннем порядке (о чем в акте делается пометка), такой акт имеет юридическую силу и является основанием для устранения и/или отказа от устранения Управляющей организацией выявленных недостатков/дефектов.
- 3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику или лицу, пользующемуся на ином законном основании помещением в Доме, потребляющему коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение (при наличии газоснабжения в Доме), обращение с ТКО, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по прямому договору, заключенному с поставщиком коммунальных услуг. Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, если отсутствуют прямые договоры Собственников помещений с поставщиками коммунальных услуг.
- 3.1.5. Производить в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и выставлять Собственнику счета за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, а также коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором. При обращении Собственника производить проверку правильности исчисления предъявленного размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней). Принимать от Собственников оплату услуг по содержанию помещений в Доме, коммунальные и иные услуги.
- 3.1.6. Разрабатывать планы работ по текущему ремонту общего имущества Дома на основе анализа состояния общего имущества, с учетом необходимой периодичности работ, определяемой положениями действующих нормативных и законодательных актов РФ, Московской области и органов местного самоуправления города, а также с учетом письменно оформленных предложений Председателя Совета дома и/или членов Совета дома. План работ по текущему ремонту считается утвержденными собственниками, если в течение 60 (шестидесяти) дней после его размещения на доске объявлений в подъездах Дома и на официальном сайте Управляющей организации [www.gkvesta.ru](http://www.gkvesta.ru) в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании Собственников помещений, оформленные в виде решения общего собрания Собственников, принятого в установленном действующим законодательством порядке. В случае необходимости выполнения аварийных и других неотложных работ, а также в зависимости от климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, по результатам сезонных осмотров Дома, финансовых возможностей Управляющей организации, изменение которых вызвано удорожанием материалов и/или стоимости услуг подрядных организаций, в План работ по текущему ремонту могут быть внесены изменения, включая изменения, касающиеся очередности и сроков выполнения работ, о чем

Собственники должны быть уведомлены путем размещения информации и нового Плана работ на доске объявлений в подъездах Дома и на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.7. После окончания срока действия последнего утвержденного общим собранием Собственников Дома/проиндексированного размера платы (тарифа) за содержание жилого помещения, уведомлять Собственников о размере платы (тарифа) за содержание жилого помещения на следующие 12 месяцев действия Договора, который устанавливается в соответствии с п. 4.7. Договора, а также уведомлять Собственников о размере стоимости дополнительных услуг на следующие 12 месяцев действия Договора, которая устанавливается в соответствии с п. 4.7.1. Договора, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в подъездах Дома и на сайте Управляющей организации. Уведомление собственников производится за месяц до выставления платежных документов с новым тарифом на содержание жилого помещения.

3.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в Доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечивать собственников и пользователей помещений в Доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах Дома, в помещении Управляющей организации и на ее официальном сайте [www.gkvesta.ru](http://www.gkvesta.ru).

3.1.10. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Доме или помещению(ям), принадлежащим Собственнику.

3.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём размещения информации на досках объявлений в подъездах Дома и на официальном сайте Управляющей организации [www.gkvesta.ru](http://www.gkvesta.ru).

3.1.12. Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать Собственника о принятом решении в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.13. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности перед Управляющей организацией по оплате коммунальных услуг и платы за содержание жилого помещения за период, превышающий два месяца, являющейся основанием для ограничения или прекращения подачи коммунальных ресурсов Собственнику.

3.1.14. Осуществлять за отдельную плату, определенную Управляющей организацией, установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, соответствующих положениям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета не позднее 1-го числа следующего месяца.

3.1.15. В случае принятия решения общего собрания собственников об использовании общедомового имущества денежные средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением общего собрания собственников, направлять на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества Дома, либо иных работ, предложенных Советом Дома, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.16. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.

3.1.17. На основании ч. 11 ст. 162 ЖК РФ ежегодно, не позднее 20 апреля календарного года, следующего за истекшим предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора, а также акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 N 761/пр, путем размещения копии отчета и акта в системе ГИС ЖКХ, на официальном сайте Управляющей организации [www.gkvesta.ru](http://www.gkvesta.ru). Оригиналы отчета и акта хранятся в офисе Управляющей организации. Под отчетным периодом понимается период равный 12 (двенадцати) месяцам, начиная с 01 января по 31 декабря каждого года. В случае досрочного расторжения/прекращения действия Договора, указанные отчет и акт предоставляются не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня внесения в реестр лицензий Московской области сведений об исключении Дома из реестра Управляющей организации.

При отсутствии письменных мотивированных возражений Собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и замечаний.

При отсутствии мотивированного отказа Председателя совета Дома (в случае его избрания на общем собрании Собственниками) или иного Собственника, наделенного Собственниками Дома полномочиями на подписание акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, от подписания указанного акта в течение 5 (пяти) дней с даты его получения для подписания, либо не возврата подписанного акта в офис Управляющей организации в указанный в настоящем пункте срок, акт считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ, работы и услуги по Договору считаются принятыми в полном объеме, без замечаний, и выполненными Управляющей организацией надлежащим образом. В случае, если на общем собрании Собственниками Дома не выбран Председатель Дома или иное лицо, наделенное полномочиями на подписание акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, указанный акт подписывается любым из Собственников Дома.

3.1.18. Принимать и хранить техническую документацию на Дом и иные связанные с управлением Домом документы, вносить в такие документы необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом. Предпринимать все действия по истребованию указанной документации у предыдущей управляющей организации, товарищества собственников жилья или уполномоченного общим собранием Собственников лица, в случае их отказа от добровольной передачи указанной документации. В случае прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом документы, полученные при приеме Дома в управление, уполномоченному общим собранием собственников лицу или вновь выбранной управляющей организации в соответствии с требованием законодательства.

3.1.19. В целях исполнения Договора осуществлять обработку персональных данных Собственников в соответствии с нормами Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Объем обработки персональных данных, который включает в себя любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение определяется исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации..

3.1.20. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах (холлах) Дома, а также в общедомовом чате Дома (в социальных сетях).

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем и коммуникаций в помещениях Собственника, а также состояния конструктивных элементов, несущих конструкций, вентиляционных шахт и др. элементов, влияющих на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Организовывать периодическую проверку работоспособности и правильности эксплуатации индивидуальных приборов учета Собственником, а также сохранности пломб.

3.2.4. В случае самовольного повреждения или снятия пломб Собственником, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Московской области нормативов потребления коммунальных услуг и повышающих коэффициентов без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.5. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником,

проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Определять размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период на основании действующего законодательства и нормативно-правовых актов.

3.2.7. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами/платежными документами.

3.2.8. Взыскивать с Собственника сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством, а также требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг, подачу коммунальных ресурсов Собственнику в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.10. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством, а также требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.11. Регулировать очередность, сроки и объемы работ в зависимости от климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, а также с учетом текущего состояния Дома и необходимости выполнения аварийных и других неотложных работ и уровня финансирования.

3.2.12. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, с последующим внесением изменений в План работ и информированием собственников.

3.2.13. Не выполнять решения общего собрания Собственников, если оно противоречит действующему законодательству, нормам и правилам, а так же если не определен источник финансирования дополнительных работ, утвержденных решением общего собрания.

3.2.14. Предоставлять Собственнику дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников (в т.ч. услуги по организации и управлению службой консьержей, охраны, видеонаблюдения, ограничения доступа на придомовую территорию и др.). Если иное не установлено решением общего собрания Собственников Дома, стоимость этих услуг и услуг по обслуживанию оборудования для их предоставления собственникам, не входит в расчет оплаты за содержание жилого помещения и оплачивается Собственником дополнительно. Стоимость указанных услуг включается в платежный документ по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию жилого помещения отдельной строкой. Ремонт и замена установленного для предоставления Дополнительных услуг оборудования производится за счет средств содержания жилого помещения (текущего ремонта Дома).

3.2.14.1. В случае, если Дом введен в эксплуатацию не более 1 (одного) года назад до дня внесения сведений в реестр лицензий МО об управлении Домом Управляющей организацией, последняя вправе в течение 24 (двадцати четырех) месяцев со дня внесения сведений в реестр лицензий МО об управлении Домом ежемесячно начислять Собственникам плату за вывоз строительного мусора, путем включения такой платы в платежный документ по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию жилого помещения отдельной строкой. В случае, если Дом введен в эксплуатацию не более 2 (двух) лет назад до дня внесения сведений в реестр лицензий МО об управлении Домом Управляющей организацией, последняя вправе в течение 12 (двенадцати) месяцев со дня внесения сведений в реестр лицензий МО об управлении Домом ежемесячно начислять Собственникам плату за вывоз строительного мусора, путем включения такой платы в платежный документ по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию жилого помещения отдельной строкой. Общая стоимость услуги по вывозу строительного мусора определяется из количества вывезенных за период 12 (двенадцать) месяцев контейнеров, в связи с чем Управляющая организация производит перерасчет в первом квартале года следующего за отчетным, исходя из фактического объема вывезенного строительного мусора.

3.2.15. Оказывать Собственнику на возмездной основе любые дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству, в т.ч. услуги по ремонту квартиры Собственника, учету и согласованию перепланировок помещений, проводимых Собственником, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, вывозу крупногабаритного и строительного мусора. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание жилого помещения и оплачивается Собственником дополнительно, по счетам, выставленным Управляющей организацией.

3.2.16. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов Собственникам;
- для начисления платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт и подготовки доставки платежных документов Собственникам.

3.2.17. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.18. Представлять интересы Собственника, во всех организациях, государственных органах, судебных инстанциях и иных учреждениях по вопросам связанным с исполнением условий настоящего Договора.

3.2.19. Требовать от Собственников компенсации расходов на выполнение неотложных работ, необходимость выполнения которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего Договора не могла предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых Управляющая организация не отвечает, а также компенсации расходов на текущий и/или капитальный ремонт общего имущества Дома, выполненный последней по предписанию государственных органов, если по независящим от Управляющей организации причинам общее собрание Собственников не приняло решение о выполнении и/или финансировании указанных работ.

3.2.20. Привлекать Собственника, передавшего принадлежащее ему помещение в ДOME, по договору найма/специального найма/социального найма/аренды - к субсидиарной ответственности по оплате задолженности за содержание помещения, коммунальные услуги и дополнительные услуги, с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям: если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника/арендатора, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранения в банках или иных кредитных организациях, если у нанимателя – должника/арендатора отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию имущества оказались безрезультатными, а также с момента принятия заявления соответствующим судом о признании нанимателя/арендатора банкротом.

3.2.21. Требовать возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды), понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих с ним лиц общему имуществу Дома. Требование оформляется в виде претензии с перечислением элементов общего имущества Дома, подлежащих восстановлению и/или приведению в надлежащее состояние с указанием срока исполнения претензии (срока оплаты суммы ущерба и/или срока приведения общего имущества МКД в надлежащее состояние).

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации (тел.: 8-496-465-80-78) или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, поврежденных коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

- 3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, коммунальные услуги, а также оплачивать Управляющей организации иные услуги, предоставленные по Договору.
- 3.3.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 15-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.
- 3.3.5. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, государственных органах, судебных инстанциях и иных учреждениях по вопросам связанным с исполнением условий настоящего Договора.
- 3.3.6. Выполнять предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, и нормативными актами Российской Федерации и Московской области: требования по содержанию общего имущества в Доме; правила пользования и обеспечения сохранности жилых и нежилых помещений в Доме; требования по соответствию помещений установленным санитарно-гигиеническим и техническим правилам и нормам, требования пожарной безопасности, и иных норм законодательства; требования по соблюдению прав и законных интересов проживающих в Доме граждан.
- 3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
- 3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в том числе представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное с ними время в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время. Сотрудники Управляющей организации имеют право требования допуска в помещение в том числе, для профилактики и предупреждения аварийных ситуаций или возможных нарушений прав граждан в будущем. Согласно подпункту «в» пункта 32 Правил предоставления коммунальных услуг Управляющая организация имеет право требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации.
- 3.3.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственника для проведения работ по установке индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, оплачивать эти услуги по счетам, выставленным Управляющей организацией.
- 3.3.11. Не проводить работы по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений без согласования с Управляющей организацией. Предоставлять Управляющей организации проектную, разрешительную и исполнительную документацию на указанные работы. Проводить работы по переустройству и перепланировке в строгом соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, органами местного самоуправления. Обеспечивать доступ сотрудникам Управляющей организации к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности.
- 3.3.12. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки и (или) превышающих по своей массе грузоподъемность лифта.
- 3.3.13. Не устраивать кладовки в местах общего пользования без решения общего собрания Собственников жилых и нежилых помещений Дома.
- 3.3.14. Собственники нежилых помещений Дома обязаны заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и Региональным оператором по обращению с ТКО.
- 3.3.15. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме, а также о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора и (или) действующего законодательства Собственник обязан оплатить указанные работы.
- 3.3.18. При длительном отсутствии Собственника или лиц проживающих в жилом (нежилом) помещении информировать Управляющую организацию о контактных данных лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение в течение 12 часов в случае возникновения аварийной ситуации.
- 3.3.19. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 3.3.20. В течение не более 5 (пяти) рабочих дней предоставить в Управляющую организацию сведения:
- об изменении (независимо от факта регистрации) количества совместно проживающих с Собственником граждан, включая временно проживающих, или использующих жилое или нежилое помещение;
  - о заключении договора найма, пользования, аренды жилого (нежилого) помещения, по которым обязанность по внесению платежей за оказанные услуги полностью или частично возложена на нанимателя, арендатора.
  - о заключении прямого договора с поставщиком коммунальных услуг.
  - о смене фактического адреса регистрации Собственника.
  - о смене контактных данных Собственника (телефон, адрес электронной почты).
- 3.3.21. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в Доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в Доме, годовое общее собрание собственников помещений в Доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.
- 3.3.22. Выбрать на общем собрании из числа Собственников Совет многоквартирного Дома и его Председателя, полномочия которых установлены Жилищным кодексом Российской Федерации, в целях контроля и содействия Управляющей организации в решении вопросов, непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания Дома, а также представления интересов Собственников.
- 3.3.23. Через уполномоченного представителя Собственников - Председателя Совета дома, либо лица, наделенного соответствующими полномочиями, проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией, не вмешиваясь в процесс производства работ, участвовать в приеме выполненных работ, в том числе в документальном оформлении (подписании актов).
- 3.3.24. Собственник, передавший принадлежащее ему помещение в Доме, по договору найма/специального найма/социального найма/ аренды - несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем/арендатором условий настоящего Договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения, коммунальные услуги и дополнительные услуги. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям: если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях, если у нанимателя – должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию имущества оказались безрезультатными), а также с момента принятия заявления соответствующим судом о признании нанимателя банкротом.
- 3.3.25. Осуществлять вывоз строительного/крупногабаритного мусора после проведения ремонтных работ в помещении, принадлежащем Собственнику, за свой счет.

3.3.26. Компенсировать Управляющей организации стоимость затрат по устранению ущерба, нанесенного общему имуществу Дома и/или привести общее имущество Дома в надлежащее состояние в случае, если ущерб общему имуществу Дома причинен в результате вандальных действий и/или по вине Собственника и/или совместно проживающими с ним гражданами и/или гостями, в порядке и сроки, указанные в претензии Управляющей организации.

3.3.27. В случае принятия Собственниками решения на общем собрании об увеличении состава общего имущества Дома, принять решение об увеличении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, или принять решение о ежемесячных дополнительных платежах к действующему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, позволяющих Управляющей организации обеспечить надлежащее содержание и техническое обслуживание вновь включенного в состав общего имущества оборудования.

3.3.28. Нести иные обязательства, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Знакомиться с условиями договоров, заключаемых Управляющей организацией в рамках исполнения Договора в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.4.6. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.7. Заключать прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг.

#### **3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать бытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутрименовых инженерных систем, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой Дом или производить иное переоборудование внутренних инженерных сетей, в т.ч. замену приборов отопления без согласования с Управляющей организацией.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета, нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.6. Не санкционированно подключать оборудование Собственника к внутрименовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутрименовые инженерные системы.

3.5.7. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования Дома.

3.5.8. Устраивать кладовки в местах общего пользования Дома без решения общего собрания собственников Дома.

### **4. Стоимость работ и услуг и порядок расчета.**

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном Доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном Доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном Доме.

4.2. При начислении Управляющей организацией платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме, и плата за содержание и ремонт общего имущества начисляются отдельно. При направлении Собственникам помещений предложения о размере платы за содержание жилого помещения плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме, в указанный перечень не включается. Размер платы за ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами, и включается в единый платежный документ отдельными строками.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, как произведение тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных ресурсов принимается равным нормативам потребления. Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются органами власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен.

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в Доме в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, рассчитывается Управляющей организацией и определяется с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок 1 год со дня утверждения последнего размера платы за содержание жилого помещения в Доме, или 1 год со дня последней индексации платы за содержание жилого помещения в многоквартирном Доме.

4.5. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади помещения Собственника.

4.6. Информация о размере платы за содержание жилого помещения на обслуживаемый год размещается на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах в подъездах Дома.

4.7. Управляющая организация вправе ежегодно индексировать размер платы (тариф) на содержание жилого помещения на величину, не превышающую уровень инфляции за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Федеральной государственной службы статистики. Индексация производится путем умножения последнего действующего размера платы (тарифа) за содержание жилого помещения на официальный индекс потребительских цен за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Федеральной государственной службы статистики.

4.7.1. Управляющая организация вправе ежегодно индексировать стоимость дополнительных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников на величину, не превышающую уровень инфляции за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Федеральной государственной службы статистики. Индексация производится путем умножения последней действующей стоимости дополнительной услуги на официальный индекс потребительских цен за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Федеральной государственной службы статистики.

4.8. Индексация размера платы (тарифа) за содержание жилого помещения производится Управляющей организацией не чаще 1 (одного) раза в год. В указанном случае за год принимаются 12 календарных месяцев действия последнего размера платы (тарифа) на содержание жилого помещения. Индексация стоимости дополнительных услуг производится одновременно с индексацией размера платы (тарифа) за содержание жилого помещения.

- 4.8.1. Ежегодное изменение размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с п. 4.7. Договора, а также ежегодная индексация стоимости дополнительных услуг в соответствии с п. 4.7.1. Договора не требуют принятия дополнительного решения общим собранием Собственников. Информация о размере платы за содержание жилого помещения, проиндексированном в соответствии с п. 4.7. Договора и стоимость дополнительных услуг, проиндексированных в соответствии с п. 4.7.1. Договора, доводится Управляющей организацией до сведения Собственников путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в подъездах Дома и на сайте Управляющей организации.
- 4.9. Решение общего собрания Собственников Дома о не утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения, либо не проведение/отсутствие кворума общего собрания Собственников помещений в Доме может являться основанием не пролонгации Управляющей организацией Договора.
- 4.10. В случае принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Домом и предоставлении в Управляющую организацию протокола общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством, тариф на содержание жилого помещения, предложенный Управляющей организацией, применяется до момента фактического принятия Дома в управление вновь выбранной управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.
- 4.11. Оплата работ и услуг по настоящему Договору, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставляемого Управляющей организацией платёжного документа, в котором указываются: размер платы за услуги по содержанию жилого помещения, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном Доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном Доме; размер платы за коммунальные услуги; сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды; сумма пени. В платежном документе может размещаться иная дополнительная информация, связанная с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также стоимость дополнительных услуг, оказанных Управляющей организацией и оплачиваемых Собственником дополнительно к цене настоящего Договора. В платежном документе может быть указан взнос на проведение капитального ремонта в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.
- 4.12. В случае, если Собственник, по не зависящим от него причинам в установленный настоящим Договором срок, не получил платежный документ, он обязан самостоятельно получить его в расчетном отделе Управляющей организации либо распечатать его из личного кабинета и оплатить до 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.13. В случае непредоставления Собственником, на котором лежит обязанность по передаче Управляющей организации показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период, таких показаний в установленные настоящим Договором сроки плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется в соответствии с требованиями жилищного законодательства и с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.
- 4.14. По истечении указанного в п.4.13. предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, расчет платы за коммунальную услугу производится исходя из норматива потребления коммунальных услуг.
- 4.15. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения, а также за коммунальные и дополнительные услуги.
- 4.16. Капитальный ремонт общего имущества в Доме проводится в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников Дома о проведении капитального ремонта и оплате расходов на капитальный ремонт.
- 4.17. Собственники вправе на общем собрании определить дополнительный объем работ (услуг) не предусмотренных Договором, сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивать их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном решением общего собрания Собственников помещений в Доме. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом, в котором должно быть указано наименование дополнительных работ и их стоимость.
- 4.18. Стоимость дополнительных услуг, предоставляемых Управляющей организацией не входит в Цену Договора и оплачивается Собственником дополнительно.
- 4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату, установленную Управляющей организацией.
- 4.20. В случае если Собственник производит оплату в большем объеме, нежели указано в платежном документе за месяц, образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующие периоды при условии отсутствия задолженности Собственника перед Управляющей организацией. Собственник считается нарушившим условия оплаты в случае, если частично оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги, услуги по содержанию жилого помещения, а также утвержденные решениями общих собраний Собственников дополнительные услуги, Управляющая организация делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание жилого помещения и дополнительными услугами пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В случае если Собственник не указал в счет какого расчетного периода им осуществлена оплата по Договору, поступившие денежные средства засчитываются в счет оплаты задолженности указанного Собственника перед Управляющей организацией за предыдущие периоды при ее наличии.

## 5. Ответственность Сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание жилого помещения изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством РФ. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением аварийных ситуаций, угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, либо произошло по независящим от Управляющей организации причинам или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, за исключением случая непредставления Собственником доступа к общему имуществу, расположенному в его помещении для производства работ, без выполнения которых невозможна нормальная подача коммунальных ресурсов в Доме.
- 5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба, за исключением случаев указанных в п. 5.6., 5.7. настоящего Договора.
- Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая организация.
- 5.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.6. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возникает у Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества и текущего ремонта по причине неисполнения Собственниками (пользователями) своих обязательств по внесению платежей.
- 5.7. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.
- 5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома и не проведения капитального ремонта по причине непринятия решения

общим собранием Собственников, либо неисполнения уполномоченными органами требований о проведении капитального ремонта в многоквартирном Доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме.

5.11. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде в течение 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Управляющей организацией в случае, если они носят нематериальный характер.

5.12. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.13. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных действующим законодательством и Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.14. В случае смены собственника квартиры, Собственник обязан в 5-тидневный срок расторгнуть Договор и подписать акт сверки взаиморасчетов об отсутствии задолженности.

5.15. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.16. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Осуществление контроля за исполнением Договора.**

### **Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда**

6.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в Доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Собственник по настоящему Договору неправомерными действиями Управляющей организации и (или) третьих лиц, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

6.2. Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственника. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются (по телефону и/или электронной почтой, при их наличии) все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя, арендатор), имуществу которого причинен вред, лицо, предположительно виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и (или) подрядной организации), представитель Собственника и другие лица.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание вреда, причиненного имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении Акта лиц. В Акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта.

Акт составляется в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается лицу, которому причинен вред, второй – остается в Управляющей организации.

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения управляющей организации ООО «ВЕСТА-Уют».

## **8. Форс-мажор**

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

8.2. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельства непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

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

8.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено соответствующими государственными органами.

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

## **9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений Дома решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации при предоставлении Управляющей организации протокола общего собрания, проведенного в соответствии с действующим законодательством (с приложением бюллетеней, решений собственников Дома), с момента внесения в реестр лицензий ГУ МО «ГЖИ МО» сведений об управлении Домом новой управляющей организацией;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора:

– в случае если Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

– в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о не утверждении нового размера платы за содержание общего имущества Дома, либо не проведения/отсутствия кворума общего собрания собственников помещений в Доме в течение двух месяцев с момента уведомления Управляющей организацией о необходимости повышения тарифа (размера платы за содержание жилого помещения) на содержание общего имущества Дома;

– при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9.2.2. По соглашению Сторон.

9.2.3. В судебном порядке.

9.2.4. Договор прекращается в случае отчуждения ранее находящегося в собственности Собственника помещения, вследствие заключения договора (купли-продажи, дарения, мены, ренты и пр.) с момента государственной регистрации перехода права собственности путем уведомления Управляющей организации с приложением соответствующего подтверждающего документа, либо в случае ликвидации Управляющей организации.

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

9.4. В случаях расторжения Договора по инициативе Управляющей организации, указанных в пп. «б» п. 9.2.1. Договора, а также не пролонгации Договора Управляющей организацией на будущий период, со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора, до момента исключения Дома из реестра лицензиата ООО «ВЕСТА-Уют», либо до момента начала управления Домом вновь выбранной/отобранной по конкурсу/назначенной органом местного самоуправления управляющей организацией (зависит от того, какое событие наступит быстрее), плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, утвержденном Представительным органом местного самоуправления (Советом депутатов Раменского городского

округа Московской области) для многоквартирных домов соответствующей категории на территории Раменского городского округа.

**10. Срок действия Договора**

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а другой – у Собственника.

10.2. Договор заключен сроком на 1 (один) год и действует либо:

- 1 (один) год с даты внесения сведений в реестр лицензий Московской области об управлении Домом Управляющей организацией,
- 1 (один) год с даты протокола общего собрания Собственников, которым утверждена указанная редакция Договора,
- 1 (один) год с даты, определенной общим собранием Собственников.

Договор не подлежит переподписанию Собственниками в случае утверждения его в новой редакции на общем собрании Собственников, при этом действующей редакцией Договора является новая редакция.

10.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора, за два месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Заявление от Собственника должно быть подтверждено решением общего собрания Собственников помещений в Доме. Количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено.

10.4. Стороны обязаны своевременно информировать друг друга об изменениях адресов, банковских и почтовых реквизитов, фамилий, имен, отчеств, паспортных данных.

10.5. Стороны признают обязательную силу за перепиской по адресам e-mail, указанным в разделе 11 Договора, и пересылаемыми посредством нее документами (содержимое электронных писем). Простые распечатки (скриншоты) с почтовых ящиков подтверждают факт совершения Сторонами юридически значимых действий.

Договор содержит 3 Приложения:

- 1. Приложение № 1 – «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома»;
- 2. Приложение № 2 – «Перечень и состав общего имущества Дома»;
- 3. Приложение № 3 – «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником».

**11. Реквизиты сторон**

**СОБСТВЕННИК:** \_\_\_\_\_

**Телефон, E-mail** \_\_\_\_\_

(в лице представителя собственника \_\_\_\_\_,  
 паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_,  
 «\_\_\_» \_\_\_\_\_, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_,  
 действующего на основании \_\_\_\_\_)\*)

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**

**ООО «ВЕСТА-Уют»**

Местонахождение: 140105, Московская обл., г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15а, пом. 39

ИНН 5040126552, КПП 504001001, ОГРН 1135040006793, ОКПО 23521664,

р/с 40702810140000082260 в ПАО Сбербанк, г. Москва

БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

Тел.: 8 (496) 465-80-08, аварийная диспетчерская служба 8(496)465-80-98, E-mail info@ykvesta.ru

**Управляющая организация**  
**Генеральный директор**

**Собственник**  
**квартира № \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_/А.Ю. Никольский/

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

\* – заключенное в скобки заполнять в следующих случаях:

- 1) родителям, действующим за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками доли квартиры (нежилого помещения), при этом к Договору должна быть приложена копия свидетельства о рождении;
- 2) представителям собственника, действующим по доверенности, заверенной нотариально, при этом к Договору должна быть приложена надлежащим образом заверенная копия доверенности.



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**  
**по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома**

**I. Услуги по управлению**

1. Обеспечение поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов:
  - заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями о поставке коммунальных ресурсов;
  - взаимоотношения с поставщиками коммунальных услуг по поддержанию соответствия качества поставляемых ресурсов;
  - организация учета потребления коммунальных ресурсов.
2. Организация эксплуатации жилого фонда:
  - организация работы круглосуточной аварийной службы и дежурной службы по комплексному ремонту и обслуживанию инженерного оборудования;
  - организация и планирование работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту;
  - подготовка к сезонной эксплуатации;
  - заключение и ведение договоров со специализированными организациями на выполнение работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту и др.;
  - хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;
  - управление диспетчерской службой, прием заявок от населения.
3. Работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами:
  - организация расчета, начисления и сбора оплаты за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту жилого дома, прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией;
  - реализация мероприятий по взысканию задолженностей по оплате;
  - взаимодействие с органами социальной защиты для осуществления мер по социальной поддержке отдельных категорий граждан;
  - ведение регистрационного учета граждан, организация работы паспортного стола, предоставление выписок, справок, а также иной предусмотренной действующим законодательством информации.

**II. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества**

**1. Техническое обслуживание конструктивных элементов  
и инженерных систем зданий**

- 1.1. Организация эксплуатации лифтов (по договору со специализированной организацией в соответствии с требованиями нормативной документации).
- 1.2. Обслуживание и поверка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (по договору со специализированной организацией в соответствии с требованиями нормативной документации).
- 1.3. Осмотр систем холодного и горячего водоснабжения, канализации (по мере необходимости).
- 1.4. Осмотр системы центрального отопления (1 раз в год).
- 1.5. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, водопровода и канализации (повреждения на запорной арматуре, резьбовых соединениях, ослабление крепежа фланцевых соединений, неисправность уплотнительных прокладок на запорной арматуре, повреждение теплоизоляции на трубопроводах, подтяжка ослабшего крепежа трубопроводов, прочистка лежачков канализации, неисправность манжет в соединении канализационных труб, трещины до 0,5 м в канализационных трубах) (по мере необходимости).
- 1.6. Прочистка сетей внутренней канализации (по мере необходимости)
- 1.7. Ремонт, промывка и опрессовка системы центрального отопления (1 раз в год).
- 1.8. Консервация системы центрального отопления (после окончания отопительного сезона).
- 1.9. Утепление трубопроводов системы ГВС и отопления (по мере необходимости).
- 1.10. Осмотр поливочных наружных устройств (1 раз в год).
- 1.11. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования) (по мере необходимости).
- 1.12. Проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего (2 раза в год).
- 1.13. Протирка плафонов, смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, технических подпольях и этажах (2 раза в год).
- 1.14. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений (2 раза в год).
- 1.15. Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений (1 раза в год).
- 1.16. Проведение испытаний и электроизмерений сопротивления петли «фаза-нуль», цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки, сопротивления изоляции проводов и кабелей (1 раз в 3 года).
- 1.17. Осмотр вентиляционных каналов и шахт, оголовков (1 раз в год).
- 1.18. Прочистка вентиляционных каналов (по мере необходимости).
- 1.19. Укрепление, ремонт козырьков, водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости).
- 1.20. Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш (1 раз в год)
- 1.21. Замена разбитых стекол окон и дверей мест общего пользования (по мере необходимости).
- 1.22. Ремонт, регулировка и замена возвратных механизмов (доводчики, пружины) на дверях в местах общего пользования (по мере необходимости).
- 1.23. Ремонт и укрепление входных дверей (по мере необходимости).
- 1.24. Осмотр мусоропровода (по мере необходимости, при условии использования).

**2. Аварийное обслуживание**

Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.

**3. Содержание придомовой территории**

- 3.1. Уборка территории в летнее время (ежедневно).
- 3.2. Выкашивание и полив газонов, полив зеленых насаждений (по мере необходимости).
- 3.3. Уборка территории в зимнее время (ежедневно).
- 3.4. Удаление с навесов и козырьков крыш снега и наледей (по мере необходимости).
- 3.5. Очистка кровли, парапетов, воронок от мусора, грязи и снега (по мере необходимости).
- 3.6. Покраска малых архитектурных форм и ограждений (по мере необходимости).

#### 4. Содержание мест общего пользования

- 4.1. Сухая уборка мест общего пользования (по графику).
- 4.2. Влажная уборка лифтовых кабин (ежедневно).
- 4.3. Влажная уборка вестибюля и лифтового холла 1-го этажа (ежедневно).
- 4.4. Влажная уборка лифтовых и межквартирных холлов (2 раза в месяц).
- 4.5. Влажная уборка лестничных маршей и площадок эвакуационной лестницы (2 раза в месяц).
- 4.6. Мытье окон, дверей на лестничных клетках и в местах общего пользования (2 раза в год).
- 4.7. Уборка подсобных, вспомогательных и технических помещений (2 раза в год).
- 4.8. Удаление мусора из здания (по мере необходимости).
- 4.9. Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических этажах (по мере необходимости).

#### 5. Текущий ремонт\*

- 5.1. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 5.2. Ремонт отдельных оконных, дверных элементов и заполнений.
- 5.3. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец, козырьков над входами в подъезды.
- 5.4. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
- 5.5. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 5.6. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные и вентиляционные установки в жилых зданиях, а также стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 5.7. Замена отдельных элементов и частей для восстановления работоспособности системы электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
- 5.8. Замена осветительных приборов, выработавших ресурс и т.п.

\*Текущий ремонт производится в объеме, предусмотренном ежегодным планом работ и дополнительным финансированием.

Управляющая организация  
Генеральный директор

Собственник:  
квартира № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/А.Ю. Никольский/

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

**Состав общего имущества Дома по адресу:  
Московская область, г. Раменское, ул. Чугунова, дом 156**

Номер государственной регистрации \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Инвентарный номер - 233:070-18110.

Назначение - многоквартирный жилой дом.

Площадь -43 010,2 кв. м.

Этажность - 16. Подземная этажность - 1.

Наименование элемента общего имущества	Параметры
<b>1. Помещения общего пользования</b>	
Гамбур входной группы	Количество - 5 шт.; Площадь пола – 18,5 кв. м.; Материал пола - керамогранит.
Помещение для консьержа	Количество - 5 шт.; Площадь пола - 32,2 кв. м.; Материал пола - керамогранит
Санузел для консьержа	Количество - 5 шт.; Площадь пола – 6,8 кв. м.; Материал пола – плитка керамическая (метлахская)
Вестибюль МКД	Количество - 5 шт. Площадь пола – 114,4 кв. м. Материал пола - керамогранит
Диспетчерская (помещение пожарного поста)	Количество - 1 шт., в том числе санузел.;Площадь пола – 13,8 кв. м.; Материал пола – плитка керамическая (метлахская)
Колясочная	Количество - 5 шт.; Площадь пола – 27,0 кв. м.; Материал пола - керамогранит
Мусоросборная камера	Количество - 5 шт.; Площадь пола – 49,5 кв. м.; Материал пола – плитка керамическая (метлахская)
Электрощитовая	Количество - 10 шт.; Площадь пола – 66,1 кв. м.; Материал пола – плитка керамическая (метлахская).
Лестницы	Количество лестниц - 20 шт.; Материал лестничных маршей - сборный железобетон; Материал ограждения – металл; Площадь – 2932,9 кв. м.
Переходная лоджия	Количество - 74 шт.; Площадь пола – 648,5 кв. м.; Материал пола - керамогранит
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт - 11 шт.; иных шахт - 38 шт., из них: дымоудаление – 5 шт.; - общедомовая вентиляция – 33 шт.
Лифтовой холл	Количество - 74 шт.; Площадь пола – 667,9 кв. м.; Материал пола - керамогранит
Межквартирный холл	Количество - 74 шт.; Площадь пола – 1908,4 кв. м.; Материал пола - керамогранит
Этажный мусоросборник	Количество - 74 шт.; Площадь пола – 329,4 кв. м.; Материал пола - керамогранит
Мусоросборная камера	Количество – 5 шт., Площадь пола- 49,5 кв.м Материал пола - керамогранит
Крыльцо	Количество - 15 шт.; Площадь пола – 143,2 кв. м.; Материал пола – тротуарная плитка
Камера подпора воздуха лифтов	Количество - 5 шт.; Площадь пола – 80,9 кв. м.; Материал пола – бетонная стяжка.
Помещение дезинфекции мусоропроводов	Количество - 5 шт.; Площадь пола – 19,5 кв. м.; Материал пола - плитка керамическая
Машинное помещение лифтов	Количество - 5 шт.; Площадь пола – 80,9 кв. м.; Материал пола – звукоизолирующий слой, бетон

Подземный паркинг	<p>Площадь пола – 3667,2 кв. м.</p> <p>Перечень инженерных коммуникаций, проходящих черезподземный паркинг:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. подающие и обратные магистрали системы отопленияжилой части дома, офисных помещений и мест общего пользования;</li> <li>2. сети хозяйственно-бытового водопровода;</li> <li>3. сети противопожарного водопровода;</li> <li>4. сети горячего водоснабжения;</li> <li>5. сети хозяйственно-бытовой канализации;</li> <li>6. сети ливневой канализации.</li> </ol> <p>Перечень установленного инженерного оборудования:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Насосные агрегаты систем холодного, горячего водоснабжения, пожаротушения, отопления, подпиткисистемы отопления и дренажа;</li> <li>2. Пластинчатые теплообменники систем отопления игорячего водоснабжения;</li> <li>3. Системы автоматизации индивидуального тепловогопункта;</li> <li>4. Системы автоматической пожарной сигнализации.</li> <li>5. Установки приточной вентиляции.</li> </ol>
Технический этаж и межэтажное пространство	<p>Площадь пола – – 2015,5 кв. м.</p> <p>Перечень инженерных коммуникаций, проходящих черезтехнический этаж:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. подающие и обратные магистрали системы отопленияжилой части дома, офисных помещений и мест общего пользования;</li> <li>2. сети хозяйственно-бытового водопровода;</li> <li>3. сети противопожарного водопровода;</li> <li>4. сети горячего водоснабжения;</li> <li>5. сети хозяйственно-бытовой канализации;</li> <li>6. сети ливневой канализации.</li> </ol>
<b>2. Ограждающие несущие и несущие конструкции Многоквартирного дома</b>	
Фундаменты	Вид фундамента - монолитная плита.
Стены и перегородки внутри подъездов	<p>Количество подъездов - 5 шт.</p> <p>Площадь стен в подъездах – 1123,8 кв. м. Из них по материалу отделки стен: штукатурка и шпаклевка – 946,2 кв.м.; облицовка ГКЛ – 365,9 кв. м.; Площадь потолков – 526,7 кв. м</p> <p>Из них по материалу отделки потолков:</p> <p>штукатурка, шпаклевка, окраска в/д краской для внутренних работ – 215,5 кв.м.;</p> <p>штукатурка и шпаклевка – 125,5 кв.м.;</p> <p>- потолок из плит «Армстронг» –856,4 кв.м.</p>
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитный ж/б толщиной 250 мм, кирпич, утепление фасада жесткими теплоизоляционными плитами(30 мм – лоджии и 150 мм – наружные стены), штукатурка по синтетической сетке. Площадь – – 26596,0 кв. м.
Перекрытия	<p>Количество этажей – 17 шт.;</p> <p>Материал – монолитный ж/б толщиной 200 мм.;Площадь – 43789,3 кв. м.</p>
Крыши	<p>Количество - 2 шт.;</p> <p>Вид кровли № 1– плоская, вентилируемая.</p> <p>Материал кровли – пароизоляция, утеплитель, воздушныйзазор, уклон керамзитовым гравием, ц/п стяжка, 3 слоя гидростеклоизола.</p> <p>Площадь кровли – 2126,56 кв. м.</p> <p>Вид кровли № 2 – стилобатная кровля комплекса нежилых помещений.</p> <p>Материал кровли – пароизоляция, уклон керамзитовымгравием, ц/п стяжка, 3 слоя гидростеклоизола.</p> <p>Площадь кровли – 985,7 кв. м.</p>
Двери	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - 368 шт.</p> <p>Из них:</p> <p>деревянных - 268 шт.;</p> <p>металлических - 94 шт.;</p> <p>- алюминиевых – 6 шт.</p>
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 134 шт. Оконный блок и переплеты – ПВХ, двухкамерный стеклопакет.
<b>3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>	
Лифты и лифтовое оборудование	<p>Марка лифтов – «ЛЛЗ».</p> <p>Количество - 10 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пассажирские, грузоподъемностью 0,4 т – 5 шт.</li> <li>- грузопассажирские, грузоподъемностью 0,63 т – 5 шт.Площадь кабин - 36,4 кв. м.</li> </ul> <p>Марка лифтов – «Kleemann». Количество - 1 шт., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- грузопассажирские, грузоподъемностью 1 т – 1 шт.Площадь кабин – 2,31 кв. м.</li> </ul>
Мусоропровод не используется	<p>Количество - 5 шт.; Длина ствола – 240 м.;</p> <p>Количество загрузочных устройств - 70 шт.</p>
Вентиляция	<p>Количество вентиляционных коробов - 38 шт.;</p> <p>Материал вентиляционных каналов – оцинкованная сталь.;Протяженность вентиляционных коробов – 2052 м.;</p> <p>Количество вентиляционных зонтов - 38 шт.</p>

Водосточные трубы	Количество водосточных воронок - 35 шт. Тип водосточных труб: - НПВХ (внутренние) – 1225 м; - ПВХ (ДУ 100) – 268 м; - чугун (ДУ 150) – 56 м.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - 9 шт. Состав: панель АВР – 7 шт.; вводная панель – 10 шт.; распределительная панель – 13 шт.
Светильники	Количество - 1641 шт. Светодиодные: «Выход» - 347 шт.; «Станция пожаротушения» - 1 шт.; - заградительные огни - 22 шт.
Системы Автоматической Пожарной Сигнализации; Оповещения и Управления Эвакуацией людей при пожаре (АПС и СОУЭ)	Состав: - АРМ (ПК в сборе) – 1 шт. - ПО «Орион Про» - 1 шт; - ИБП для АРМ – 1 шт; - 19” шкаф для оборудования 30U - 1 шт; - Кабель – 23975 м; - Пульт контроля и управления – 7 шт; - Блок индикации – 9 шт; - Источник питания резервированный с АКБ – 107 шт; - Шкаф контрольно-пусковой – 22 шт; - Извещатель дымовой – 1343 шт; - Извещатель пожарный ручной – 228 шт; - Прибор приемно-контрольный охранно-пожарный – 134 шт; - Блок контрольно-пусковой – 31 шт; - Блок сигнально-пусковой – 7 шт; - Оповещатель охранно-пожарный звуковой – 63 шт; - Оповещатель охранно-пожарный световой – 186 шт; - Динамик оповещения – 94 шт; - Усилитель комбинированный 360 Вт – 6 шт; - Блок системы обратной связи – 1 шт; - Автоматический цифровой блок сообщений, управление зонами – 1 шт; - АКБ (шкаф системы оповещения) – 2 шт;
Системы Противодымной Вентиляции (ПДВ)	Состав: - Электродвигатели систем ПВ и ДУ – 22 шт.; - Шкаф контрольно-пусковой – 22 шт; - Клапан ДУ 220v – 74 шт.
Системы Внутреннего Противопожарного Водопровода и Автоматического Пожаротушения (ВПВ и АУПТ)	Состав: - Насос АУПТ – 4 шт; - Жокей насос АУПТ – 1 шт; - Шкаф пожарный в сборе (ПК, ГЦ, пожарный рукав + ствол) – 257 шт; - Диафрагма для ПК – 75 шт. - Противопожарный насос – 4 шт; - Жокей насос АУПТ – 1 шт; - Узел управления спринклерной установкой – 2 шт; - Мембранный гидробак – 2 шт; - Задвижка 27 шт; - Клапан обратный – 10 шт; - Манометр 26 шт; - Сигнализатор давления – 4 шт; - Сигнализатор потока жидкости – 12 шт. - Соленоидный клапан – 12 шт. - Ороситель дренчерный – 25 шт. - Ороситель спринклер – 625 шт. - кран – 46 шт. - Комплект устройств для управления оборудование «СПРУТ- 2» - 1 шт; - Резервный источник питания с АКБ – 1 шт;
Магистраль с распределительным щитком	Длина магистрали – 76067 м.; Количество распределительных щитков – 124 шт., в том числе: Пост ПКУ 15-21.121(МГ) – 3шт. ЯТП 220/36В/12В – 15шт. ЩРН-24з-1 (межэтаж) – 23шт. Я5111 (для вентсистем) – 27 шт.; ШКП-45 (для систем дымоудаления) – 2шт. ШКП-30 (для систем дымоудаления) – 5 шт. ШКП-10 (для систем дымоудаления) – 6шт. ШКП-10 (для подпора воздуха) – 25шт. ЩК (щит кровли) – 8 шт.; Ящик с понижающим трансформатором (кровля) – 10шт. - УЭРМ – 104 шт.

Сети электроснабжения	Длина - 3552 м. Кабель – ВВГнг- FRLS (пожаробезопасный), сечением:3*1,5; 3*2,5; 5*4; 5*25; 5*10; 5*16.
Автоматическая система контроля учета электроэнергии (АСКУЭ)	Состав: - Контроллер КУБ-1 – 1 шт.; - ПО «CUBEnter» - источник бесперебойного питания СКАТ – 8 шт.; - шкаф электромонтажный – 1 шт. - Кабель – 750 м.
Заземление и молниезащита	Провода и кабели (провод с медной жилой с изоляцией ПВХ): - 2х1х185 мм <sup>2</sup> – 250 м.; - 1х25 мм <sup>2</sup> – 250 м.; Материалы и электроустановочные изделия: - кабельный соединительный медный наконечник – 3480шт.; - сталь полосовая 40х5 – 180 м.; - сталь полосовая 40х4 – 908 м.
Узел учета и насосная станция	Количество - 1 шт. Состав: - теплообменник – 1 шт.; - расширительный бак – 1 шт.; - шкаф автоматики – 1 шт.; - манометры – 40 шт. - термометры – 40 шт. - насос циркуляционный - 2 шт - насос дренажный - 3 шт. - сети тепло- и водоснабжения.
Сети теплоснабжения	Диаметр труб и протяженность в однотрубном исчислении: - 15 мм - 1096 м.; - 20 мм - 860 м.; - 25 мм - 1742 м.; - 32 мм - 640 м.; - 40 мм - 621 м.; - 50 мм - 1430 м.; - 65 мм - 823 м.; - 80 мм - 321 м.; - 100 мм - 151 м.; - 125 мм - 227м.; Материал трубы – водогазопроводная стальная
Вентили, клапана, компенсаторы, краны на системах теплоснабжения	Количество: - компенсаторов - 110 шт.; - клапанов - 126 шт.; - вентилях - 20 шт.; - кранов - 245шт. - воздухоотводчик – 142 шт.
Радиаторы	Материал и количество: - стальные конвекторы - 204 шт. - регистры трехтрубные – 34 шт.
Грубопроводы систем водоснабжения	Диаметр и протяженность: трубы стальной оцинкованной: - 15 мм -6328 м.; - 20 мм - 52 м.; - 25 мм - 55 м.; - 32 мм - 3360 м.; - 40 мм - 335 м.; - 50 мм - 986 м.; - 65 мм - 575 м.; - 80 мм - 852 м.; - 100 мм - 398 м.; полипропиленовой трубы: - 20 мм – 65 м.
Задвижки, клапаны, краны, регуляторы давления на системах водоснабжения	Количество: клапанов - 21 шт.; здвижек - 52 шт.; - кранов - 243 шт.;
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета: 1. ТеРосс-ТМ – 6шт. 2. Меркурий-230 ART – 15 шт.

Трубопроводы канализации	Диаметр и протяженность: - 50 мм - 1382 м.; - 110 мм – 1312(ПВХ) + 748(ч) м. Материал труб: - стояки – ПВХ; - разводка в подвале – чугунная.
Система видеонаблюдения (СВН)	Состав: - АРМ (ПК в сборе) – 1 шт; - ПО системы СВН – 1 шт; - Видеорегистратор с накопителем (Ж/Д) – 5 шт; - Видеомонитор – 5 шт; - Сетевой фильтр – 5 шт; - ББП с АКБ – 1шт; - Камера (внутреннего исполнения) – 20 шт; - Блок питания (камер) – 20 шт; - Сетевой коммутатор – 3 шт. - Кабель – 1380 м.
Системы Контроля и Учета Доступом (СКУД)	Состав: - Вызывная панель – 10 шт.; - Кнопка выхода – 4 шт.; - Бокс с контроллером – 10 шт.; - Считыватель бесконтактный – 10 шт.; - Электромагнитный замок – 10 шт.; - Блок Бесперебойного Питания с АКБ – 5 шт.; - Монитор домофона – 3 шт.; - Кабелей – 1260 м. - Пожарные раздвижные ворота – 1 шт; - Электропривод раздвижных ворот с блоком упарвления – 1шт; - Секционные ворота в сборе – 2 шт; - Электропривод секционных ворот в сборе – 2 шт; - Бесконтактный считыватель – 4 шт; - Шлагбаум с блоком управления в сборе – 2 шт; - Световое табло паркинга 1 шт; - Световая индикация (Светофор) – 1 шт. - Кабель – 180 м.
Указатели наименования улицы, переулка пр. на фасаде МКД	Количество - 2 шт.
Иное оборудование	Унитаз – 6 шт.; Раковина – 6 шт.; Душевой поддон – 1 шт.;Смеситель – 6 шт.

**Собственник**

**Управляющая организация  
Генеральный директор**

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

\_\_\_\_\_ /А.Ю. Никольский/

**АКТ**

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

Настоящий АКТ составлен между ООО «ВЕСТА-Уют», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Никольского Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

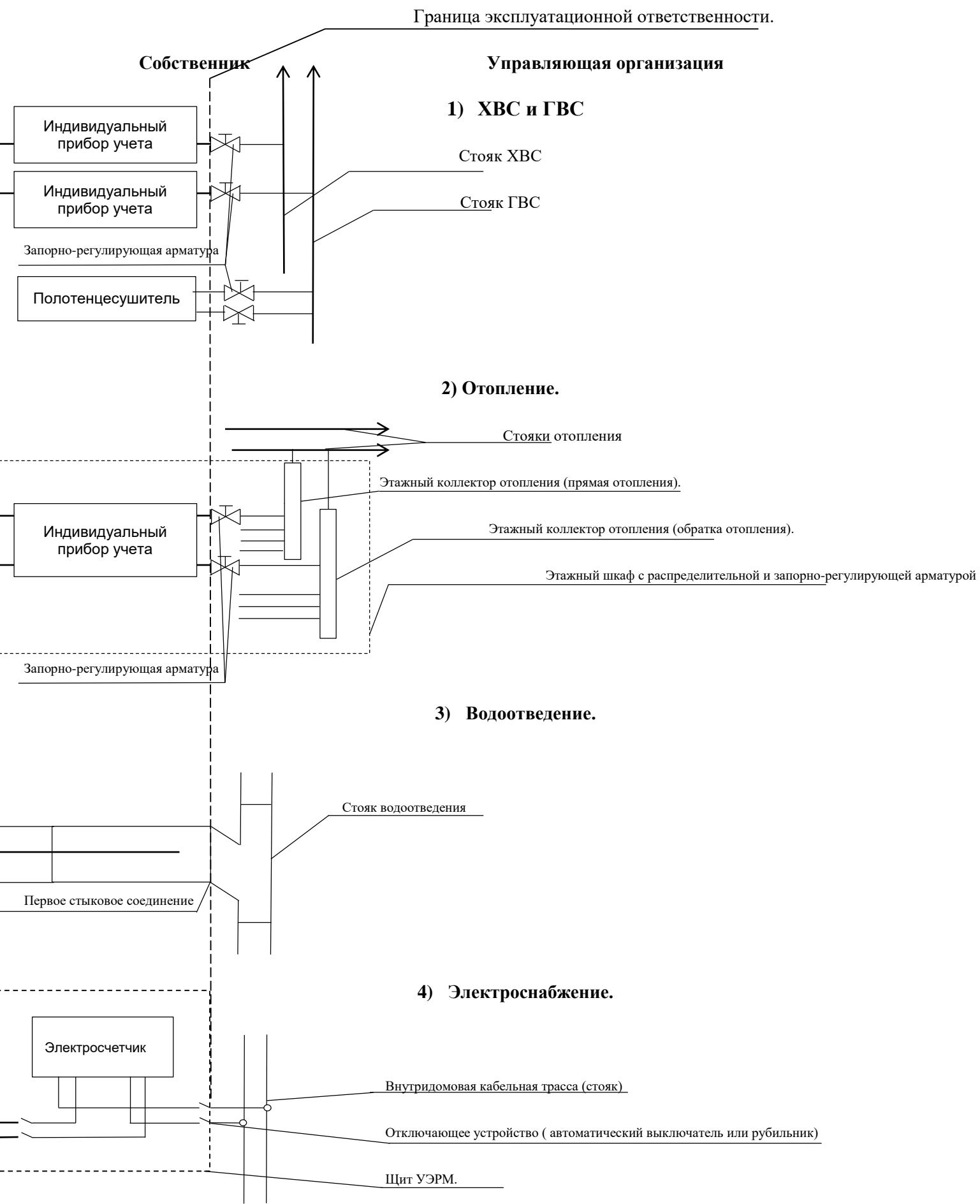
менуемым в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником определяется в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491 и приведена в пункте 7 данного акта.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий) составляется при необходимости акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий) составляется при необходимости акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Управляющей организации, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома.
5. В случае непредставления Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. В указанном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома и оплачивается Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.
7. Таблица эксплуатационной ответственности сторон.

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	СОБСТВЕННИК
1.	Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков и первый запорно-регулирующий кран на отводах от стояков.	Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения после первых запорно-регулирующих кранов расположенных на отводах, включая сантехническое оборудование.
2.	Стояки отопления, ответвления от стояков, этажные коллекторы с установленным на них оборудованием отопления и первый запорный кран на отводах разводки от коллекторов.	Трубопровод отопления после первых запорных кранов расположенных на отводах, включая все установленное на нем теплотехническое оборудование.
3.	Стояки водоотведения (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины) до первого стыкового соединения на отводах стояков	Трубопроводы водоотведения после первого стыкового соединения на отводах включая сантехническое оборудование.
4.	Система электроснабжения многоквартирного дома, до вводных зажимов отключающего устройства в щите УЭРМ, расположенного в коридоре жилых секций.	Электрооборудование и электрические сети от вводных зажимов отключающего устройства в щите УЭРМ.



8. Схемы подключения к общедомовым сетям.



Управляющая организация  
Генеральный директор

/А.Ю. Никольский/

Собственник

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