

**ДОГОВОР № 3-15/12/2021**  
**управления многоквартирным домом между собственниками жилья**  
**и Управляющей организацией**

г. Долгопрудный

17 декабря 2021г

ООО «Новый Континент», именуемое далее «Управляющая организация», в лице генерального директора Швайкова Виктора Станиславовича, действующего на основании Устава и лицензии от 27.04.2015г. № 324 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с одной стороны и с другой стороны – собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу **141702, Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.15**, именуемые в дальнейшем «Собственник», в лице председателя совета многоквартирного дома Усановой Татьяны Александровны, являющегося собственником помещения № 158 в указанном доме на основании права собственности по Договору передачи квартиры в собственность № 1016 от 07.10.1993 г. Стороны договорились о нижеследующем.

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения общего собрания собственников указанного жилого дома от «17» декабря 2021 г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее Правила 354), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее Правила 491), а также иными нормативными актами и действующим законодательством РФ.

### 2. Термины, используемые в Договоре

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

2.1. **Многоквартирный дом** – жилой дом, расположенный по адресу: **Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.15**, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом.

2.2. **Собственник** – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Московская область), муниципальное образование (город Долгопрудный), владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.3. **Помещение** (жилое, нежилое) – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (Московская область), муниципального образования (город Долгопрудный).

2.4. **Общее имущество** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке и иное имущество в соответствии с Правилами 491;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности; Распоряжение Общим имуществом многоквартирного дома осуществляется на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

**2.5. Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

**2.6. Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом.

**2.7. Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников услугами.

**2.8. Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, отведение сточных вод, электроснабжение, газоснабжение.

**2.9. Содержание общего имущества** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и утилизацию ТБО;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы на содержание общего имущества).

**2.10. Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общедомового инженерного оборудования;
- текущий ремонт общедомового электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

**2.11. Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений, При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения.

**2.12. Плата за содержание и ремонт помещения** – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по содержанию и управлению многоквартирным домом.

**2.13. Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией или собственником осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

**2.14. Коммунальные ресурсы** – холодная и горячая вода, стоки, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

**2.15. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления)** – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

**2.16. Потребитель коммунальных услуг (потребитель)** – собственник помещения, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях;

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему договору Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного срока действия Договора обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств оказывать собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, следующие услуги и выполнять следующие работы:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание, текущий и капитальный ремонт.

3.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: водоснабжение (горячее, холодное), отведение сточных вод, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

3.1.4. Приобретать коммунальные ресурсы на содержание общего имущества.

3.2. Характеристика многоквартирного дома указана в Приложении №1.

3.3. Управление многоквартирным домом включает в себя совершение Управляющей организацией следующих юридических и фактических действий:

3.3.1. Организация учета, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Планирование необходимых расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации;

3.3.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору;

3.3.4. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества согласно перечню, указанному в Приложении № 3 к настоящему Договору;

3.3.5. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение;

3.3.6. Подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

3.3.7. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

3.3.8. Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

3.3.9. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственника за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.3.10. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника;

3.3.11. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов;

3.3.12. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника;

3.3.13. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими, и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.3.14. Ведение технической документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

3.3.15. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами;

3.3.16. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций;

3.3.17. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

3.3.18. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации при выполнении работ по управлению многоквартирным домом;

3.3.19. В соответствии с решениями общего собрания Собственников совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

3.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.5. Перечень работ и услуг, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору, может быть изменен в сторону увеличения по предложению Общего собрания Собственников или Управляющей организации путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. В порядке пункта 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, регулирующем данные отношения.

4.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического

состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 3.

4.1.4. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, в соответствии с федеральными и региональными нормативами потребления и стандартами качества.

4.1.5. С целью предоставления Собственнику коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и обеспечить (организовать) заключение между ними и Собственником индивидуальных договоров на снабжение коммунальными услугами, либо заключить с ними от своего в интересах, от имени и за счет Собственника соответствующие договоры, если такие договоры не заключены непосредственно между Собственником (Абонентом) и соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Также Управляющая организация заключает соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями от своего имени в интересах собственников.

4.1.6. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое и/или нежилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

4.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

4.1.9. Производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

4.1.10. Оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение.

4.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.12. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.13. Осуществлять технические осмотры и планово-предупредительный ремонт общего имущества в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

4.1.14. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

4.1.15. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии - немедленно.

4.1.16. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением многоквартирным домом на основании предложений, заявлений и жалоб Собственника многоквартирного дома на действия (бездействие), ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.17. Вести реестр Собственников.

4.1.18. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, - размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

4.1.19. Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании согласованного с Советом дома перечня работ и услуг по

содержанию и ремонту общего имущества на следующий год. В случае утверждения собственниками нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества на общем собрании подписывается Доп. соглашение к Договору с обновленным перечнем работ.

4.1.20. Обеспечивать защиту персональных данных Собственника жилого помещения, которые Управляющая компания использует при выполнении своих обязательств по Договору, от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий (в соответствии с ФЗ-152 «О персональных данных»)

4.1.21. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты внесения многоквартирного дома в реестр лицензий ООО «Новый Континент».

4.1.22. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в соответствии с требованиями российского законодательства

4.2. **Собственник обязуется** (положение распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

4.2.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения, оказанные коммунальные услуги.

4.2.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

4.2.4. Поддерживать собственное жилое и/или нежилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

4.2.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

4.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.2.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

4.2.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

4.2.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

4.2.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.2.12. Участвовать в проведении общих собраний собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации .

4.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

4.2.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

4.2.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

4.2.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

4.2.17. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях, о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

4.2.18. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета ежемесячно в установленные сроки. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, а также не предоставления Собственником или иными Пользователями доступа для снятия показаний Управляющей компанией, производить расчет размера оплаты услуг за текущий месяц в порядке Правил 354.

4.2.19. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию.

4.2.20. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительством РФ от 21.01.2006 № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1. Управляющая организация имеет право:

5.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

5.1.3. В случае не внесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение 3 месяцев и более произвести отключение помещения от подачи, неоплаченных коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.4. Осуществлять контроль за качеством содержания и ремонта жилья, потребления коммунальных услуг путем проведения осмотров жилых помещений и состояния инженерного оборудования у Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.1.5. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

5.1.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания.

5.1.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

5.1.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Собственником не по назначению.

5.1.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.

5.1.10. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома .

5.1.11. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества исключительно на содержание, благоустройство, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

5.1.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

5.1.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

## 5.2. Собственник помещения вправе:

5.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.2.3. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

5.2.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5.2.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.2.6. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

## 6. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

6.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ

- по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома,
- стоимости предоставленных коммунальных услуг,

6.2. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на капитальный ремонт общего имущества.

6.3. Плата за содержание и ремонт жилого дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на общедомовые нужды (ОДН) по холодному и горячему водоснабжению, электроснабжению, а также водоотведению, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения.

Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД взимается за 1 кв. м. общей площади занимаемого жилого помещения.

Стоимость работ и услуг, включенных в плату за содержание и ремонт жилого помещения указана в Приложении № 6 к Договору.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме на период 1 (Один) год устанавливается в размере **39,75 руб. за кв.м.**

Далее размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме определяется ежегодно на общем собрании собственников, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на один год. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то расчеты за



услуги и работы по Договору управления осуществляются в размере, установленном органом местного самоуправления.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

Порядок оплаты расходов на общедомовые нужды (ОДН) определяется решением общего собрания собственников. В отсутствии решения собственников – исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

6.6. Собственники жилых/нежилых помещений вносят плату на расчетный счет Управляющей организации до 25 числа месяца следующего за истекшим месяцем.

6.7. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

6.8. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

6.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

6.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

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

6.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти муниципального образования или субъекта РФ.

6.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

6.15. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей Собственнику помещения начисляются пени в размере, предусмотренном Жилищным кодексом РФ от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

6.17. Стоимость иных работ, услуг, не предусмотренных настоящим Договором, определяется по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома и в объеме средств, полученных от Собственников на соответствующие цели на дату исполнения обязательств.

7.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников и (или) иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

7.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

7.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

7.6. Собственник и (или) и иные лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, несут ответственность, в том числе и административную, за несоблюдение правил пожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства (незаконная перепланировка мест общего пользования, размещение и складирование в местах общего пользования многоквартирного дома и на земельном участке предметов, объектов бытового пользования, ТБО и КГМ).

7.7. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей компании и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

7.8. В случае несоответствия техническим требованиям, установленным действующим законодательством, состояния эксплуатируемого оборудования и истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении №2 к настоящему Договору, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

7.9. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.10. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7.11. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений, надлежаще уведомленные о необходимости производства ремонта, не приняли решение о его производстве и его финансировании.

7.12. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств, продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

## 8. КОНТРОЛЬ ИСПОЛНЕНИЯ РАБОТ.

8.1. С целью контроля за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме создан Совет дома из числа собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок предоставления собственникам информации об исполнении Договора прописан в Приложении № 8 к Договору.

### **Контроль осуществляется путем:**

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 10 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора,
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

8.2. Приемка выполненных Управляющей организацией работ осуществляется Уполномоченным лицом или Председателем Совета дома и/или одним из его членов. Уполномоченное лицо в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ) обязан приступить к приемке выполненных работ.

8.3. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками в полном объеме.

8.4. Факт выполнения работ и оказанных услуг по Договору управления за год оформляется Актом выполненных работ по форме, определенной Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 №761/пр "Об утверждении формы акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ" (Приложение № 9 к Договору) в течение 1 квартала года, следующим за отчетным.

8.5. В случае возникновения претензий по качеству, срокам или объемам оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставляемых коммунальных услуг, любой из Собственников вправе обратиться в Управляющую организацию в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, а также постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

8.6. В случае неполучения Собственником ответа Управляющей организации в установленный действующим законодательством срок или несогласия с полученным ответом Собственник вправе обратиться в Совет дома, который в течение пяти рабочих дней с момента обращения истребует от Управляющей организации документы, подтверждающие проведение работ (акты приема-передачи и д.т.), и в присутствии указанного Собственника осуществляет осмотр объекта общего имущества многоквартирного дома, по вопросам содержания и (или) ремонта которого возник спор.

8.7. По результатам осмотра Советом дома составляется акт о выявленных недостатках (далее – акт) с указанием конкретных видов работ (услуг, не выполненных Управляющей организацией или выполненных с недостатками, и сроки устранения нарушений, либо иного возмещения. Акт подписывается всеми лицами, принявшими участие в осмотре.

8.8. В случае неявки надлежащим образом извещенного представителя Управляющей организации или Собственника к участию в осмотре, а также отказа их от подписания акта, акт подписывается лицами, входящими в состав Совета дома, и в течение 3-х дней с момента подписания направляется сторонам настоящего договора заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение его получения.

8.9. Если нарушения, указанные в акте, не устранены Управляющей организацией в определенные данным актом сроки, Собственники вправе отказаться от оплаты за невыполненную или выполненную ненадлежащим образом работу (услугу) и потребовать полного возмещения убытков, причиненных им невыполнением работ (неоказанием услуг), нарушением сроков либо недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

8.10. 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 заявлению одной из сторон.

## **9. СРОК И ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий договор заключается сроком 1 (один) год.

9.2. Настоящий Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента их акцептования (утверждения) собственниками на общем собрании большинством от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

9.3. Датой начала деятельности управляющей организации по управлению считается дата внесения органом ГЖН изменений в реестр лицензий.

9.4. Настоящий Договор считается продленным на тех условиях на аналогичный срок, если не позднее 30 (тридцати) календарных дней до окончания срока его действия ни одна Сторона не заявила о его прекращении.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к договору в письменной форме и подписываются Сторонами. Договор подлежит изменению в случае принятия Закона, иного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора.

9.6. В случае если на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме большинством голосов от общего числа голосов Собственников помещений деятельность Управляющей компании по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то Управляющей компании должно быть вынесено предупреждение с установлением срока для устранения недостатков. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 (шестидесяти) дней.

9.7. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для изменения либо расторжения настоящего договора в целом. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор исключительно в отношении данного Собственника считается расторгнутым. Уведомление о прекращении права собственности должно быть предоставлено Собственником в письменном виде в Управляющую организацию. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

9.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в порядке, предусмотренном настоящим договором, а также по решению суда, а также в случаях, установленных законом.

9.8.1. При расторжении Договора по инициативе собственников (по решению общего собрания) Договор расторгается не ранее 45 дней со дня получения Управляющей организацией уведомления о его расторжении

9.8.2. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 30 дней до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.9. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору.

9.9.1. Сверка расчетов проводится за 30 дней и не позднее, чем в течение 15 дней с момента окончания действия Договора управления.

9.9.2. Сверку расчетов проводит Управляющая организация с правом проверки Советом Дома. Сверка выдается Председателю Совету Дома по росписи или высылается заказным письмом на почтовый адрес Председателя.

Совет Дома может дать мотивированный отказ в течение 10 календарных дней. Если такового нет, то сверка расчетов считается принятой Сторонами в полном объеме.

9.9.3. В случае переплаты плательщиков средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

9.9.4. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

9.10. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

9.11. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.12. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Срок для ответа на претензии, при урегулировании вопроса в досудебном порядке, устанавливается сторонами равным – 20 (двадцати) календарных дней (но не менее 10 (десяти) рабочих дней) с момента ее получения. Момент получения адресатом претензии определяется в любом случае истечением 7 (семи) календарных дней с даты его отправки заказным письмом по адресу адресата, указанному в настоящем договоре. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома

10.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, и являются его неотъемлемой частью.

10.3. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности, являющиеся Общим имуществом Собственников помещений, передаются лицу, уполномоченному Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствие такового – любому Собственнику помещения или нотариусу на хранение.

10.4. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей компаний, второй - у собственников помещений.

10.5. В целях извещения, уведомления, доведения предложений Управляющей компании иной информации до Собственника, нанимателя Управляющая компания вправе исполнять данную функцию посредством отправки заказных писем по почте с уведомлением, личного вручения письма под подпись, размещения информации на платежных документах за оказанные жилищно-коммунальные услуги, на информационных стендах многоквартирного

дома, на входных группах многоквартирного дома, размещения информации в сети интернет по адресу [www.novkont.ucoz.org](http://www.novkont.ucoz.org). Выполнение одного из вышеуказанных условий Управляющей компанией является надлежащей формой извещения.

10.6. Неотъемлемым приложением к настоящему договору являются:

Приложение № 1 «Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности»;

Приложение № 2 «Состав общего имущества»;

Приложение № 3 «Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества»;

Приложение № 4 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества»;

Приложение № 5 «Перечень и качество коммунальных услуг»;

Приложение № 6 «Стоимость работ и услуг, включенных в плату за содержание и ремонт жилого помещения»;

Приложение № 7 «Перечень, состав и периодичность осмотров и работ по Содержанию и Текущему ремонту».

Приложение № 8 «Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора»

Приложение № 9 «Форма Акта выполненных работ»

## РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Управляющая организация:**

**ООО «Новый Континент»**

141701, МО, г. Долгопрудный, Лихачевский проезд, помещение №5-6  
ИНН 5008060152; КПП 500801001.

р/сч. № 40702810040000012644 в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/сч. 30101810400000000225; БИК 044525225

e-mail: [nov.kont@yandex.ru](mailto:nov.kont@yandex.ru)

официальный сайт: [www.novkont.ucoz.org](http://www.novkont.ucoz.org)

тел. 8 (495) 532-69-22

Генеральный директор  
ООО «Новый Континент»

(Швайков В.С.)

Собственник помещения: *Председатель Совета дома*

*Чайкова Наталья Александровна*

Документ	<i>инвентаризация</i> серия	№	выдан:
Кем	<i>Долгопрудненский ОВД Московской области</i>		
Когда (дата)	<i>8.11.2011</i>	Код подразделения	

Подпись

Дата

*17.11.2011*

## Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

### 1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного **Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.15;**
- б) год постройки 1970;
- в) этажность 9/ подъездов 5
- г) количество жилых помещений 179;
- д) количество нежилых помещений 1;
- е) общая площадь жилых помещений 9 107,4 кв. м;
- ж) общая площадь нежилых помещений 47,40 кв. м;
- з) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 1 993,2 кв. м.;
- и) площадь подвала (по полу) 1 033,9 кв.м;
- к) количество лифтов 5;
- л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 6 890,0 кв. м;
- м) сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов – установлены на воду и тепло.

### 2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. **Внешней границей** сетей электро-, тепло- водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.2. **Внутренние границы** эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- система электроснабжения – до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного жилого (нежилого) помещения;
- системы холодного, горячего водоснабжения до 1-го отключающего устройства от стояков;
- система отопления до проектных приборов отопления включительно, при наличии отключающих устройств до этих устройств включительно;
- система канализации по тройник стояка, лежака (включая тройник).

Собственник

/Усанова Т.А. (кв. 158)/

Управляющая компания ООО «Новый Континент»



Ген. директор

(Швайков В.С.)

## **Состав общего имущества многоквартирного дома**

### **I. Состав общего имущества**

#### **В состав общего имущества дома включаются:**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

з) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

и) внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующих и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги;

к) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов,



регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

л) система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

Собственник



/Усанова Т.А. (кв. 158)/

Управляющая компания ООО «Новый Континент»



ген. директор

(Швайков В.С.)

**Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества  
многоквартирного дома, расположенного  
по адресу Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.15**

**1. Работы по УПРАВЛЕНИЮ**

Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г №416, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.
2. Подготовка предложений по установлению размера стоимости работ и услуг для собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.
3. Планирование деятельности по управлению многоквартирным домом.
4. Ведение технической документации на имущество, переданное в управление.
5. Организация проведения технических осмотров.
6. Организация обеспечения санитарного содержания здания и придомовой территории.
7. Организация подготовки дома к сезонной эксплуатации.
8. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.
9. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.
10. Сбор средств на содержание и ремонт дома.
11. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.
12. Обеспечение регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме собственников, выдача справок и других документов установленного образца.
13. Организация обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания.

**2. Работы по СОДЕРЖАНИЮ**

1. Проведение осмотров общего имущества МКД
2. Подготовка дома к отопительному сезону
3. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения в местах общего пользования.
4. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
5. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
6. Проверка исправности канализационных вытяжек.
7. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.
8. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
9. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
10. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции, дымоходах и газоходах.
11. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
13. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода. При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ (в рамках текущего ремонта).

13. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
14. Вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
16. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период.
18. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период.
19. Уборка и санитарное обслуживание технических помещений, в т.ч. дератизация и дезинсекция подвалов.
19. В случае необходимости уборка снега с крыш и поддержание работоспособности ливневых стоков.
20. Уборка придомовых территорий:
- 1) уборка в зимний период:
- подметание свежеснегавшего снега - при наличии;
  - посыпка территорий противогололедными материалами - по необходимости;
  - подметание территорий в дни без снегопада - ежедневно;
  - уборка контейнерной площадки - ежедневно.
  - вывоз крупногабаритного мусора – по мере необходимости, но не реже 1 раза в 5 суток.
- 2) уборка в теплый период:
- подметание всей территории - 1 раз в сутки;
  - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
  - уборка газонов - 1 раз в сутки;
  - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
  - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;

#### График выполнения работ по уборке подъездов/подвала жилого дома по адресу

№ п/п	Виды работ	Время проведения
1	Мытье лестничной площадки 1 этажа	6 раз в неделю
	Выше первого этажа	1 раз в неделю
2	Влажное подметание лестничных площадок выше первого этажа	6 раз в неделю
3	Уборка площадки перед входом в подъезд и тамбура	6 раз в неделю
4	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков	1 раза в неделю в понедельник
5	Генеральная уборка - мытье окон на лестничных площадках, стен, обметание пыли с потолка, протирка плафонов светильников, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	2 раза в год (весной – апрель-май, осенью – сентябрь-октябрь)
6	Дезинфекция	2 раза в год
7	Дератизация подвального помещения	2 раза в год
8	Уборка подвального помещения	ежегодно
9	Чистка, промывка загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	2 раза в неделю

**3. Перечень работ по ТЕКУЩЕМУ ремонту общего имущества, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.**

**1. Фундаменты**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

**2. Стены и фасады**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;

**3. Перекрытия (тех. Этажи, кровля, МОП)**

Заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

**4. Крыши**

Устранение неисправностей кровель; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**5. Оконные и дверные заполнения**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

**6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**8. Полы**

Замена, восстановление отдельных участков.

**9. Внутренняя отделка**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

**10. Центральное отопление**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

**11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки.

**12. Электроснабжение и электротехнические устройства**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением квартирных устройств и приборов.

**13. Вентиляция**

Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

**14. Специальные общедомовые технические устройства**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

**4. Аварийно-диспетчерское обслуживание.**

**4.1. Работа аварийно-диспетчерской службы (АДС) осуществляется круглосуточно.**

4.2. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

4.3. **Сотрудники АДС круглосуточно регистрируют в журнале заявки собственников и пользователей помещений МКД по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем.**

4.4. **Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу посредством телефонной связи, тел. 8 (495) 532-6922. При этом ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в**

аварийно-диспетчерскую службу диспетчер АДС должен обеспечить в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок – перезвонить ему в **течение 10 минут** после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу. Если собственник оставил голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, оно должно быть рассмотрено диспетчером в течение 10 минут после поступления.

**4.5. Регистрация заявок** осуществляется в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии).

**4.6. При регистрации заявки либо в течение 30 минут с момента ее регистрации диспетчер АДС должен проинформировать собственника о планируемых сроках исполнения заявки.**

4.7. В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника аварийно-диспетчерской службы в помещение в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерская служба информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о фамилии, имени, отчестве (при наличии) сотрудника (сотрудников) аварийно-диспетчерской службы, который будет осуществлять исполнение заявки.

4.8. Сотрудники аварийно-диспетчерской службы обеспечивают исполнение поступивших заявок в сроки:

- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;
- подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;
- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

4.9. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы, обеспечивающий исполнение заявки обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.

Собственник 

Усанова Т.А. (кв. 158)/

Управляющая компания ООО «Новый Континент»



ен. директор  (Швайков В.С.)

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества  
собственников помещений жилого дома по адресу:  
Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.15**

<b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером</b>
<b>I. Аварийные работы</b>	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
<b>II. Прочие непредвиденные работы</b>	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах	Не более 3 суток



## Перечень и качество коммунальных услуг

### **Отопление и горячее водоснабжение**

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах – не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ – в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C – для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C – для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) – не более чем на 3°C.

**Поставщик тепла и горячей воды: МУП «Инженерные сети г. Долгопрудного»**

### **Холодное водоснабжение и водоотведение**

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

**Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости:  
МУП «Инженерные сети г. Долгопрудного»**

### **Электроэнергия**

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания.

**Поставщик электроэнергии: ПАО «Мосэнергосбыт»**



## Газоснабжение

Природный газ поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа. Отклонение давления сетевого газа от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения не более 4 часов (суммарно) в течении одного месяца.

**Поставщик газа: МОСОБЛГАЗ**

Собственник



/Усанова Т.А. (кв. 158)/

Управляющая компания ООО «Новый Континент»



ген. директор

(Швайков В.С.)

**Стоимость работ и услуг, включенных в плату  
за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном жилом доме по адресу  
Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.15 (Руб./кв. м)**

№ п/п	Структура платы	Оборудован ОДПУ
1	Содержание и техническое обслуживание общего имущества жилого дома (элементов и внутридомовых инженерных систем, освещение мест общего пользования, аварийно-диспетчерское обслуживание, лифты, ОДПУ)	19,78
2	Текущий ремонт	5,36
3	Работы по управлению МКД	5,63
4	Уборка мест общего пользования (МОП)	2,98
5	Благоустройство, уборка и санитарное содержание придомовой территории	6,00
	<b>Итого</b>	<b>39,75</b>

**Стоимость коммунальных услуг предоставляемых собственникам помещений в  
указанном многоквартирном доме Управляющей организацией**

Стоимость коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, прием стоков) устанавливается в размере ставок платы за коммунальные услуги, утвержденной Комитетом по ценам и тарифам Московской области.

Оплата указанных услуг осуществляется по показаниям приборов индивидуального учета, а в помещениях, где такие приборы не установлены, по действующим нормативам потребления исходя из показаний общедомовых приборов учета.

Стоимость прочих услуг (домофон и ТВ антенна) устанавливается в соответствии с условиями заключенных договоров с поставщиками указанных услуг.

Собственник

/Усанова Т.А. (кв. 158)/

Управляющая компания ООО «Новый Континент»



ген. директор

(Швайков В.С.)

**Перечень, состав и периодичность осмотров и работ  
по Содержанию и Текущему ремонту ОИ многоквартирного жилого дома  
по адресу Московская область, г. Долгопрудный, ул. Заводская, д.15**

МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ установлен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290

<b>N п/п</b>	<b>Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование</b>	<b>Количество осмотров</b>	<b>Примечание, профессия рабочих проводящих осмотр, выполняющих работы</b>
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1 раз в год по плану-графику	Спец. орг.
2	Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
3	Осмотр оборудование сети центрального отопления	1 раз в месяц	Слесарь-сантехник
4	Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц по плану-графику	Слесарь-сантехник
5	Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
6	Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности	Слесарь-сантехник
7	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
8	Осмотр система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза в год (Весна, Осень)	Слесарь-сантехник
9	Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю	1 раз в месяц по плану-графику	Мастер
10	Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Рабочий
11	Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен	По мере необходимости и выявлении неисправности	Рабочий
12	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
13	Осмотр электрической сети и оборудования	1 раз в месяц по	Электромонтер

	(выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	плану-графику	
14	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
15	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1 раз в год по плану-графику	Электромонтер
16	Осмотр светильников	1 раз в неделю	Электромонтер
17	Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
18	Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	1 раз в месяц по плану-графику	Электромонтер
19	Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости и выявлении неисправности	Электромонтер
20	Техническое обслуживание лифтов и лифтовых шахт	По плану графику	Спец. орг.

Цель осмотров — выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

В процессе осмотра ведется наладка инженерного оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой ниже форме, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

**Примечания:** 1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период

выполняются в период **с 1 января по 25 апреля.**

2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период **с 1 мая по 15 октября.** Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

Собственник

\_\_\_\_\_  
/Усанова Т.А. (кв. 158)/

Управляющая компания ООО «Новый Континент»

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор (Швайков В.С.)



## **Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора**

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

**1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории, а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:**

а) о дате заключения Договора, о дате начала управления многоквартирным домом, об Управляющей организации, о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора (или изменения указанной информации);

б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения, – в течение 10 рабочих дней срока начала действия такого перечня или его изменения;

в) о дате начала (или прекращения) предоставления Управляющей организацией по Договору коммунальных услуг по их видам, - в течение 5 рабочих дней после даты заключения (или расторжения) договора с ресурсоснабжающей организацией, или согласования с ресурсоснабжающей организацией такой даты;

г) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «п» п.31 Правил предоставления коммунальных услуг (№ 354) – в течение 5 рабочих дней после заключения договора с ресурсоснабжающей организацией или после соответствующих изменений;

д) о начале и планируемых сроках выполнения ремонтных работ – в срок, не позднее 3-х дней до начала выполнения каждого вида ремонтных работ;

е) о дате окончания выполнения каждого вида ремонтных работ (этапа таких работ) – не позднее, чем за 3 рабочих дня до дня окончания выполнения соответствующих ремонтных работ;

ж) ежегодный отчет об исполнении Договора – в срок, не позднее 28 марта следующего года;

з) о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования – в течение 3-х дней после даты заключения Управляющей организацией соответствующего договора со специализированной организацией;

**2) путем указания информации в платежном документе:**

а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, если такие расчеты ведет Управляющая организация собственными силами, – в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по Договору;

б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

з) о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общедомовых, квартирных, комнатных приборов учета и иной информации, связанной с учетом объемов коммунальных ресурсов с использованием таких приборов учета.

Собственник



\_\_\_\_\_  
/Усанова Т.А. (кв. 158)/

Управляющая компания ООО «Новый Континент»



\_\_\_\_\_  
ген. директор (Швайков В.С.)

АКТ N \_\_\_\_  
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию  
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Долгопрудный

"\_\_" \_\_\_\_\_ г.

**Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:**

\_\_\_\_\_  
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)  
именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице (указывается ФИО уполномоченного  
собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета  
многоквартирного дома \_\_\_\_\_,  
являющегося собственником квартиры N \_\_\_\_\_, находящейся в данном  
многоквартирном доме, действующего на основании (указывается решение общего собрания  
собственников помещений в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)  
\_\_\_\_\_, с одной стороны, и  
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества  
в \_\_\_\_\_ многоквартирном \_\_\_\_\_ доме)

именуем \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ дальнейшем "Исполнитель", в \_\_\_\_\_ лице  
\_\_\_\_\_, (указывается ФИО уполномоченного лица, должность) действующ \_\_\_\_\_ на  
основании \_\_\_\_\_ (указывается \_\_\_\_\_ правоустанавливающий \_\_\_\_\_ документ)  
\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно  
именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора  
управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или)  
выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора  
подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме  
(указать нужное) N \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. (далее - "Договор") услуги и (или)  
выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в  
многоквартирном доме N \_\_\_\_\_, расположенном по адресу:

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
1	2	3	4	5

Примечания:

<1> В соответствии с пунктом 4 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2011, N 23, ст. 3263; 2014, N 30, ст. 4264; 2015, N 27, ст. 3967) председатель совета многоквартирного дома подписывает в том числе акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<2> Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.

<3> Стоимость за единицу выполненной работы (оказанной услуги) по договору управления многоквартирным домом или договору оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

<4> Сметная стоимость за единицу выполненной работы по договору подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Всего за период с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) (прописью) рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - \_\_\_\_\_  
(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - \_\_\_\_\_  
(должность, ФИО) (подпись)