

ДОГОВОР N K48-2024
управления многоквартирным домом

г. Домодедово

" ____ " _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая жилищная компания «Дружба», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Зайцева Вадима Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.о.Домодедово, мкр.Центральный, ул.Корнеева, д.48**, на основании **Выписок из ЕГРН**, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в г. Домодедово, именуемые в дальнейшем Собственники с другой стороны, и вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от " ____ " _____ г. N ____), хранящегося _____
(указать место хранения протокола)

_____ в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта

Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

Адрес Многоквартирного дома: Московская область, г.о.Домодедово, мкр. Центральный, ул.Корнеева, дом 48;

Серия, тип проекта – кирпичный;

Год постройки – 2000 год;

Этажность : 10;

Количество квартир - 165; количество нежилых помещений - 0;

Общая площадь жилых и не жилых помещений -12577,1 кв. м;

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение N 1).

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

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

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

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

- а также договоры на поставку электрической энергии.

3.1.4. Принимать плату за жилое помещение, а также плату за коммунальные услуги от Собственника. Управляющая организация осуществляет расчеты с собственниками жилых помещений (нанимателями) и взимает плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц - МосОблЕИРЦ. Приём платежей за коммунальные

услуги и услуги УК осуществляется платежным агентом - МосОблЕИРЦ по выставленным платежным документам.

3.1.5. Обеспечить содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

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

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. После получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотренного настоящим договором.

3.1.10. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до дня предоставления платежных документов.

3.1.11. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов. Расчёт по показаниям индивидуальных приборов учёта производится с первого числа месяца, следующего за месяцем установления прибора учёта коммунальных услуг.

3.1.12. Предоставлять Собственнику отчет об управлении многоквартирным домом за предыдущий год в течение первого квартала, текущего года.

3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (-ям) Собственника.

3.1.14. За 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.1.15. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.18. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5-го числа оплачиваемого месяца.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

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

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой.

3.2.5. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

3.2.7. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.8. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством в случае:

а) неполной оплаты коммунальных услуг;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник.

3.2.9. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома, а в случае отсутствия таких помещений Управляющая организация имеет право оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме.

3.2.10. Управляющая организация вправе самостоятельно, либо по договору с третьими лицами, размещать техническое оборудование, необходимое для эксплуатации многоквартирного дома, обеспечения бесперебойной работы сетей телевизионного вещания, домофона, пожарной сигнализации, видеонаблюдения, интернета и телефона.

3.2.11. В случае расторжения договора по управлению многоквартирным домом с собственниками общего имущества многоквартирного дома, собственник технического оборудования вправе продолжить работу, без взимания арендной платы, либо демонтировать техническое оборудование по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.12. Оказывать Собственникам на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим договором.

3.2.13. В случае неисполнения Собственником обязанности привести самовольно переустроенное помещение, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома, в прежнее состояние, поручить выполнение работы по приведению помещения в прежнее состояние третьим лицам или выполнить их своими силами и потребовать от Собственника возмещения понесенных расходов

3.2.14. За пределами исполнения обязательства по настоящему Договору Управляющая организация полностью свободна в своей деятельности, и Собственник не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей компании в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

3.2.15. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- л) использовать санитарно-техническую систему (канализацию) строго по ее назначению. Не допускать сбрасывания в санитарный узел бумагу, тряпки, мусор и отходы, засоряющие канализацию;
- м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы

Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

3.3.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания МосОблЕИРЦ не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности, предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества.

3.4.2. Производить переустройство и перепланировку, в установленном действующим законодательством порядке.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое помещение, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником жилому помещению согласно действующего законодательства.

4.2. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Плата за жилое помещение устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер платы за жилое помещение определяется исходя из занимаемой общей площади квартиры на общем собрании собственников помещений в таком доме.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается в соответствии с ежегодным

Постановлением Администрации городского округа Домодедово « О плате за жилое помещение».

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми 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 и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых администрацией городского округа Домодедово в установленном порядке.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению рассчитывается по тарифам, установленным администрацией городского округа Домодедово Московской области.

Размер платы за тепловую энергию рассчитывается по тарифу, утвержденному в ТЭК Московской области; за электричество – ТЭК Московской области; за газ – Правительством Московской области.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом.

4.7. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.8. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

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

5. Ответственность сторон.

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

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 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 в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела 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.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома составляется акт о нарушении условий Договора.

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

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время характер нарушения Договора, причины нарушения и последствия, описание повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников).

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если, собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае, принятия общим собранием Собственников

помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон, в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

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

7.4. 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 о расторжении договора.

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

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

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

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

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

7.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.11. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. Особые условия.

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон, с соблюдением правил подведомственности, по месту нахождения Управляющей организации.

8.2. Стороны договорились при заключении договора о применении факсимильной подписи.

8.3. На период с момента заключения Договора и до момента прекращения Сторонами обязательств по Договору Собственник выражает свое согласие на передачу Управляющей компанией сведений о Собственнике третьим лицам, в целях исполнения Договора.

9. Форс-мажор.

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

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

10. Срок действия Договора.

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента подписания договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором (статья 162 Жилищного кодекса РФ).

11. Заключительное положение.

11.1 Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Приложения:

Приложение №1 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, перечень коммунальных услуг на 11 листах.

Приложение №2 – Акт разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией на 2-х листах.

СОБСТВЕННИК(-КИ)

Приложение № _____ от
« _____ » _____ 2024г.

:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО Управляющая жилищная компания
«Дружба»

142003, Московская область,

г. Домодедово, ул. Лунная, д. 1, пом. XXXV

офис: тел. (8-496)-79 5-49-83

(круглосуточная диспетчерская

служба): тел. (8-496) 79 5-58-59;

79 5-57-80

САЙТ: <http://mkrdruzhba.ru>

ОГРН 1025001276662

ИНН 5009033803

КПП 500901001

Р/С 40702810600570000044

В ПАО «МКБ» г. Москва

БИК 044525659

К/С 30101810745250000659

ОКОГУ 49014

ОКАТО 46209501000

ОКФС 16

ОКОПФ 65

_____/В.Д.Зайцев

« _____ » _____ 2024г.

Приложение №1
к договору управления №К48-2024 от «___» _____ 2024г
многоквартирным домом № 48, ул.Корнеева,
мкр. Центральный, г.о.Домодедово

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о.Домодедово, мкр. Центральный, ул. Корнеева, дом 48

I. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

| № п/п | Наименование работ и услуг | Периодичность |
|-------|--|--|
| 1. | Услуги по управлению домом | |
| 1.1. | Хранение технической документации МКД | постоянно в период действия Договора управления |
| 1.2. | Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений в электронном виде и(или) на бумажных носителях общим жителям МКД | постоянно в период действия Договора управления |
| 1.3. | Предоставление информации по запросам собственников напрямую и путём размещения на стендах в подъездах МКД | постоянно в период управления |
| 1.4. | Взаимодействие с органами государственной власти и раскрытие информации на сайте организации, в ГИС ЖКХ, в средствах массовой информации, на информационных стендах | постоянно в период управления |
| 1.5. | Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг | В порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН |
| 1.6. | Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета | С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц |
| 1.7. | Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета | В течение пяти рабочих дней с момента обращения потребителя |
| 1.8. | Ввод приборов учета в эксплуатацию | До 1 числа месяца, следующего за месяцем, в |

| | |
|---|--|
| | котором произведена установка (замена) прибора учета |
| 1.9. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов | Ежемесячно |
| 1.10. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства | Ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным |
| 1.11. Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам | С понедельника по пятницу с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00 |
| 1.12. Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др. | Регистрация - в момент обращения, проверка по обращению - в течение двух часов или во время, согласованное с потребителем |
| 2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов | |
| 2.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов. | 2 раза в год, по мере необходимости |
| 2.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами. | Проверка состояния продухов в цоколях – 4 раза в год; Раскрытие подвальных продухов – 1 раз в год; Закрытие подвальных продухов - 1 раз в год в холодный период; Уборка подвала - 1 раз в год; Уборка приямков от мусора и снега в домах, где отсутствуют крышки приямков – 1 раз в месяц; |

| | |
|--|---|
| | <p>Устранение неисправностей выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния – по мере выявления.</p> |
| <p>2.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов.</p> | <p>Осмотр - 2 раза в год, по мере необходимости.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния – по мере выявления.</p> |
| <p>2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в том числе балок (ригелей) многоквартирных домов.</p> | <p>Осмотр - 2 раза в год, по мере необходимости.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния – по мере выявления.</p> |
| <p>2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов.</p> | <p>Осмотр крыши, очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и листьев – 2 раза в год.</p> <p>Очистка кровли от наледи, сосулек и снега, очистка водоотводящих устройств от наледи, сосулек и снега - по мере необходимости, но не реже 1 раза в год.</p> <p>Осмотр и удаление наледи на канализационных стояках - осмотр 1 раз в месяц в зимний период, удаление наледи по мере образования.</p> <p>Устранение неисправностей,</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния – по мере выявления.</p> |
| <p>2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов.</p> | <p>Осмотр - 2 раза в год, по мере необходимости.</p> <p>Устранение неисправностей выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния – по мере выявления.</p> |
| <p>2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов, козырьков, балконов, крылец многоквартирных домов.</p> | <p>Осмотр с устранением мелких неисправностей - 2 раза в год, по мере необходимости.</p> <p>Очистка козырьков от мусора, грязи и листьев- 2 раза в год.</p> <p>Очистка козырьков от снега - по мере необходимости, но не реже 1 раза в год.</p> <p>Устранение неисправностей выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния (в том числе по восстановлению герметизации и теплозащитных свойств стыковых соединений и восстановление самозакрывающихся устройств) - по мере выявления.</p> |
| <p>2.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах.</p> | <p>Осмотр - 2 раза в год, по мере необходимости. Составление плана мероприятий по</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>текущему ремонту.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния - по мере выявления.</p> |
| <p>2.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.</p> | <p>Осмотр - 2 раза в год, по мере необходимости. Составление плана мероприятий по текущему ремонту.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния - по мере выявления угрозы обрушения отделочных слоев.</p> |
| <p>2.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> | <p>Осмотр - 2 раза в год, по мере необходимости. Составление плана мероприятий по текущему ремонту.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния - по мере выявления.</p> |
| <p>2.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> | <p>Осмотры оконных и дверных заполнений, столярных изделий, с устранением мелких неисправностей в МОП и восстановлением плотности притворов – 2 раза в год.</p> <p>Снятие и установка</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>самозакрывающихся устройств на входных и тамбурных дверях – 1 раз в год.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния - по мере выявления.</p> |
| 3. | <p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p> |
| <p>3.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов.</p> | <p>Осмотр с устранением мелких неисправностей - 1 раз в год, по мере необходимости. Составление плана мероприятий по текущему ремонту.</p> <p>Проверка тяги в дымовентиляционных каналах - по мере необходимости.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния - по мере выявления.</p> |
| <p>3.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах.</p> | <p>Осмотр – 1 раз в неделю в отопительный период, 1 раз в месяц в летний период. Поаново-предупредительный ремонт 1 раз в год. Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния - по мере выявления.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>3.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.</p> | <p>Общий плановый осмотр сантехнических систем: ГВС, ХВС, водоотведения, отопления – 2 раза в год.</p> <p>Планово-предупредительный ремонт системы ХВС и ГВС – 1 раз в год.</p> <p>Планово-предупредительный ремонт канализационных ревизий и запорной арматуры системы внутреннего водостока – 1 раз в год.</p> <p>Переключение режимов работы внутреннего водостока – 2 раза в год.</p> <p>Осмотр запорной арматуры системы отопления - 1 раз в неделю в отопительный период, 1 раз в месяц в межотопительный.</p> <p>Планово-предупредительный ремонт системы отопления – 1 раз в год.</p> <p>Обслуживание приборов учета (ОПУ) – 12 раз в год.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния сантехнических систем – по мере выявления.</p> |
| <p>3.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах.</p> | <p>1 раз в год.</p> |
| <p>3.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирных домах.</p> | <p>Замеры сопротивления изоляции проводников внутридомовой распределительной сети - 1</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>раз в год.</p> <p>Обеспечение работоспособности устройств защитного отключения с заменой автоматического выключателя; обеспечение работоспособности устройств защитного отключения с заменой предохранителя; замена ламп освещения – по необходимости.</p> <p>ППР вводно-распределительного устройства – 1 раз в 3 года, иных устройств – 2 раза в год.</p> <p>Осмотр ВРУ, РП эл.щитовой, снятие показаний эл.счетчиков – 12 раз в год.</p> <p>Устранение неисправностей с целью обеспечения работоспособности силовых и осветительных установок – по мере выявления.</p> |
| <p>3.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме.</p> | <p>Осмотры – 1 раз в месяц.</p> <p>Техническое обслуживание и ремонт лифта (лифтов); Обеспечение диспетчерского контроля, аварийного обслуживания, технического освидетельствования – постоянно.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния – по мере выявления.</p> |
| <p>4.</p> | <p>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества</p> |

| в многоквартирном доме | |
|--|---|
| <p>4.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;</p> <p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;</p> <p>мытьё окон;</p> <p>очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);</p> <p>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.</p> | <p>Влажное подметание л/площадок и маршей, коридоров нижних 2-ж этажей, в домах оборудованных лифтами, мытье кабины лифта – 5 дней в неделю.</p> <p>Влажное подметание л/площадок и маршей, коридоров выше 2-го этажа, в домах оборудованных лифтами – 1 раз в неделю.</p> <p>Влажная протирка (стен, дверей, подоконников, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, радиаторов, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для эл.щитков, обметание пыли с потолков), мытье окон – 1 раз в год.</p> <p>Дератизация здания – 4 раза в год.</p> <p>Дезинсекция мест общего пользования - по необходимости. Осмотр - 1 раз в месяц, при обнаружении насекомых - истребительные мероприятия. Расходы на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме – постоянно.</p> |
| <p>4.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая</p> | <p>Уборка придомовой территории, очистка урн от мусора – 5 дней в неделю.</p> <p>Подметание территории с</p> |

| | |
|--|--|
| <p>территория), в холодный период года: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;</p> <p>сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;</p> <p>очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);</p> <p>очистка придомовой территории от наледи и льда;</p> <p>очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;</p> | <p>асфальтовым покрытием в дни снегопада – 1 раз в сутки.</p> <p>Подметание территории с асфальтовым покрытием в дни без снегопада – 1 раз в 2 суток.</p> <p>Очистка крылец, лестниц от наледи и снега – 1 раз в 3 суток.</p> <p>Посыпка территории песком во время гололеда – 1 раз в сутки.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния – по мере необходимости.</p> |
| <p>4.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории;</p> <p>очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;</p> <p>уборка и выкашивание газонов;</p> <p>прочистка ливневой канализации;</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.</p> | <p>Уборка придомовой территории – 5 дней в неделю.</p> <p>Подметание территории с твердым покрытием – 1 раз в 2 суток.</p> <p>Скашивание травы на газоне с уборкой скошенной травы; уборка газонов в период осыпания листвы и таяния снега – 2 раза в год.</p> <p>Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния – по мере выявления.</p> |
| <p>4.4. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.</p> | <p>Осмотры незадымляемых лестниц – 1 раз в неделю.</p> <p>Устранение неисправностей</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | для обеспечения надлежащего состояния системы пожароудаления, выявленных при осмотрах и обращениях граждан – по мере выявления. |
| 5. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | Аварийно-диспетчерская работа - круглосуточно |
| 6. | Управление МКД | ежедневно |

**АКТ разграничения зон эксплуатационной ответственности
инженерного оборудования между Собственником и Управляющей
организацией**

1.Точкой разграничения общего имущества в многоквартирном доме и собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.1. По системе электроснабжения: все электрооборудование после индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии обслуживает Собственник.

2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков – транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, все остальное оборудование Собственник.

2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Собственник.

2.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения жилого помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома. Магистральные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отводящие от них трубы - до точки присоединения системы теплоснабжения жилого помещения обслуживает

Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления – Собственник.

2.5. По индивидуальным приборам учета, используемым для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов Собственником: установка и замена пришедших в негодность приборов, а так же установка и замена приборов на приборы улучшенной модели производится за счет Собственник.

Собственник _____

Управляющая организация _____

