

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г. Подольск Московской области

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЛЮТИЧ ГРУПП»** (ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Санкина Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_ (ФИО собственника), кв. \_\_\_\_ (право собственности: № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.), в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, проспект Ленина д.12, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области в сфере жилищного и гражданского законодательства, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

• настоящим Договоре используются термины и определения, которые относятся к управлению многоквартирными домами:

**многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством и включает в себя:

- жилые и нежилые помещения;
- помещения и места общего пользования;
- инженерно-технические системы и оборудование многоквартирного дома.

**Помещения и места общего пользования** – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

**Технические помещения** – специальные помещения, в которых расположены составные части

систем жизнеобеспечения многоквартирного дома (вентиляционные камеры, электрощитовые, лифтовые машинные помещения и т.п.).

Инженерные системы - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, предназначенное для удовлетворения социально-бытовых нужд, в том числе для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Прилегающая территория многоквартирного дома – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (детские и спортивные площадки, газоны, кустарники и пр.), и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома – специальные технические средства и инвентарь дома, которые обеспечивают техническое, санитарное, электрическое и иное снабжение, хранящиеся вне помещений, или в них, обслуживающее более одного помещения в составе дома; лестничные пролеты и площадки, шахты лифтов, пожарные лестницы, лифты, технические этажи и подвалы, чердаки, коридоры и помещения, обеспечивающие доступ к ним, а также оборудованные инженерными коммуникациями площади, другое оборудование, которое обслуживает помещения в этом жилом доме; и иное имущество.

Собственник – субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности (помещения/квартиры) в данном многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом – организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений, бесперебойное предоставление им коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

Управляющая организация – организация любой формы собственности и организационно-правовой формы, управляющая многоквартирным домом на основании решения, принятого собственниками помещений многоквартирного дома и заключенного договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений в нем или с их объединением.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, к коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельного участка.

Потребитель – собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения очередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (копия Протокола общего собрания собственников от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. №\_\_\_\_\_, хранится в офисе Управляющей организации).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом и предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам.

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

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

адрес многоквартирного дома: \_\_\_\_\_

Год ввода в эксплуатацию: \_\_\_\_\_

Материал стен: \_\_\_\_\_

Вид и тип фундамента: \_\_\_\_\_

Вид и тип кровли: \_\_\_\_\_

Число этажей: \_\_\_\_\_

Количество подъездов (входных групп): \_\_\_\_\_

Количество квартир (помещений) \_\_\_\_\_

Количество лифтов \_\_\_\_\_

Общая площадь объекта \_\_\_\_\_

Общая площадь жилых помещений (квартир) \_\_\_\_\_

Наличие подвала (технического подвала/ технического подполья) \_\_\_\_\_

Наличие технического этажа (между этажами) \_\_\_\_\_

Наличие мансарды \_\_\_\_\_

Наличие чердака (технического чердака) \_\_\_\_\_

Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_

Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_

Принадлежность к памятнику архитектуры \_\_\_\_\_

2.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых Управляющей компанией и включенных в Цену договора, согласованную сторонами, указаны в **Приложениях № 2 и № 3** к настоящему Договору.

2.6. 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.

### **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. 2.2 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 текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем и периодичностью услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (**Приложение №2** к настоящему Договору). Перечень работ и(или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет на основании заявки Собственника.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

Поставка коммунальных услуг осуществляется Управляющей организацией, если иное не предусмотрено условиями договоров, заключенных непосредственно между потребителями и ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении договоров и порядке оплаты коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, путём размещения на информационных досках многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть

положения законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов и решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме).

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление, и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 настоящего Договора.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить начало выполнения работ по устранению причин аварийных ситуаций приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону в диспетчерскую службу.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за коммунальные услуги не

позднее 3 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъезде многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема граждан по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, а также в случае, если представление такой информации третьим лицам необходимо для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.16. Представлять или организовать представление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего 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, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.13. настоящего Договора.

3.1.20. В течение действия указанных в Перечне работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (**Приложение № 2**) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора путем размещения сведений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.22. Обеспечить предоставление Собственнику платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. По обращению Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.23. По обращению Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги, и иные предусмотренные законодательством документы.

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

3.1.25. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. В случае возникновения угрозы жизни, здоровья для граждан, проживающих в многоквартирном доме, их имущества и (или) общего имущества многоквартирного дома (аварии, поломки, пожары и т.п.) доступ в помещение Собственника осуществляется без уведомления последнего, а в случае его отсутствия – в присутствии свидетелей, с обязательством вызова правоохранительных органов.

3.1.26. По обращению Собственника производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом или Договором неустоек (пени).

3.1.27. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее первой декады апреля, следующего за истекшим годом действия Договора. Предоставление отчета производить путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет и размещения его на информационных стендах (досках) в подъезде многоквартирного дома, в том числе путем доведения данного отчета путем проведения информационной встречи с собственниками многоквартирного дома.

3.1.28. 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.

3.1.29. Представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.30. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

При наличии решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на содержание общего имущества по согласованию с Советом дома.

3.1.31. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.32. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор,

позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.33. При наступлении страхового случая выступать в качестве получателя страховых выплат и участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 3.1.32 настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.34. Управляющая организация в течение пяти рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет исполнения обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственникам начислений и осуществленных ими оплат передать названный Акт сверки по Акту приема-передачи вновь выбранной управляющей организации либо товариществу собственников недвижимости.

3.1.35. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.36. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.37. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.38. Привлекать Совет дома к отбору подрядных организаций, согласованию технического задания и проектов договоров с ними.

3.1.39 Ежемесячно в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней по окончании календарного месяца представлять Акт снятия показаний с общедомовых приборов учета, Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома председателю Совета многоквартирного дома на согласование и подписание. Председатель Совета многоквартирного дома в течение 5 (пяти) календарных дней подписывает и возвращает один экземпляр Акта в офис управляющей организации.

3.1.40. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном 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 (за исключением пунктов 3.1.3 и 3.1.37 настоящего Договора).

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставляемыми платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными 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 законодательством, взыскивать с Собственников сумму неплатель, убытков и/или ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечень работ и услуг, предусмотренных приложением № 2, к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося в помещениях Собственника (согласно Приложению №2).

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет.

3.2.8. Приостанавливать и/или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

### **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.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

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 коммунальных услуг, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных услуг, 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 общего пользования или конструкций многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством 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 принадлежащем Собственнику 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 в соответствии с законом о тишине Московской области и принятыми общим собранием собственников Правилами пользования общим имуществом;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения не позднее 3 (Трех) дней до даты начала проведения работ, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с представлением 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 текущий 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), с учетом пунктов договора, заключенного с таким нежилым помещением.

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

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством, обратившись с заявлением в Управляющую организацию.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, обратившись с заявлением в Управляющую организацию.

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

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.7. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Размер платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается: на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц (Приложение № 3) и включает в себя ставку за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, которая соответствует утвержденным органом государственной власти тарифам (ставкам) за содержание и ремонт помещений.

4.2. Изменения, вносимые в цену за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц, в соответствии с принятым на общем собрании собственников помещений решением о размере платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, не влекут за собой обязательства о заключении Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4.1 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.3 настоящего Договора. Данный пункт применяется к отношениям сторон только в случае утверждения данных вопросов протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение 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.

4.11. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в установленный договором срок (п. 4.6.) произвести оплату.

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

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими законодательно установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.14. В случае изменения органами государственной власти в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти. Принятие решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме для этих целей не требуется.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные

периоды, обратившись в Управляющую организацию за платежными документами, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за prepaid период.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник вправе требовать неустойку в размере, предусмотренном действующим законодательством, от стоимости не предоставленных (не выполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения.

Управляющая организация обязана перечислить данную неустойку на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, предусмотренном законодательством, от невыплаченных в срок сумм в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

5.5. В случае неисполнения Управляющей организацией п. 5.4. настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

## **6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Советом многоквартирного дома.

6.1.1. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль 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 (приложение № 4);
- 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 кровли, технических помещений, 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 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 не реагированию 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;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией и размещается в подъездах. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. Если нанесен вред имуществу, Стороны в дополнение к Акту составляют 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, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) 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. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. 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, подрядной организации). Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, Акт составляется без его присутствия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

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, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

## **7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.4. 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.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

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

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

7.8. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствие такового – Председателю Совета многоквартирного дома на хранение.

7.9. В установленных 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 месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. Срок действия Договора может быть продлен на 2 месяца, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров об управлении многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения к настоящему договору:

Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, \_\_\_\_\_

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, \_\_\_\_\_.



Приложение № 3 – Перечень и стоимость обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.о. \_\_\_\_\_

Приложение № 4 (а, б, в) - Бланки Актов приема-передачи выполненных Управляющей организацией работ Совету дома.

### 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Собственник (Уполномоченное лицо)</b> <b>Председатель Совета МКД:</b>  <b>Паспорт гражданина Российской Федерации:</b> _____ <b>№</b> _____ <b>-, выдан</b> _____ <b>Отделением</b> _____ _____  <b>Адрес Регистрации:</b> _____   <b>Тел.</b> _____ _____/_____/_____	<b>Управляющая организация:</b> <b>ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП»</b> Юридический адрес: 142253, Московская область, г. Серпухов, п. Большевик, ул. Карпова, д. 64. Фактический (почтовый) адрес: 142121, М.О. г. Подольск, Армейский пр-д, д. 9. Тел.8-926-500-16-69 Тел.8-499-390-70-90 ИНН/КПП 9717113607 / 504301001 ОГРН 1227700233331 р/с: 40702810210001050612 В АО Тинькофф Банк г. Москва к/с: № 30101810145250000974 БИК: 044525974 <b>Ген. директор ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП»</b> _____/Н.А. Санкин/
---	--

**СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**  
Расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

№ п/п	Элементы	Единица измерени я	Количеств о	Описание элементов (материал, конструкци я или система, отделка и прочее)	Техническ ое состояние элементов (выявлен ные дефекты)
1	2	3	4	5	6
1	<b>Выше отметки чердачного перекрытия</b>				
	<b>Кровля</b>				
	кровельное покрытие	КВ.М.			
	свесы	ПОГ.М.			
	желоба	ПОГ.М.			
	защитные ограждения	КВ.М.			
	<b>Крыша</b>				
	стропильная система	ПОГ.М.			
	мауэрлат	ПОГ.М.			
	выходы на чердак	ШТ.			
	чердачные продухи	КВ.М.			
	слуховые окна	КВ.М.			
	устройства защиты венканалов и дымоходов от осадков	ШТ.			
	наружный водосток	ПОГ.М.			
	водоотводящие лотки и отводы от здания	ПОГ.М.			
2					
	<b>Фундаменты</b>				
	цоколь	КВ.М.			
	отмостка	КВ.М.			
	приямки	ШТ.			
	крыльца	ШТ.			
	<b>Наружные стены</b>	КВ.М.			
	<b>Колонны и столбы</b>				
	<b>Фасад</b>	КВ.М.			
	архитектурная отделка	КВ.М.			
	плиты балконов и лоджий	ШТ.			
	ограждение балконов и лоджий	ПОГ.М.			
	подъездные козырьки	ШТ.			
	межпанельные швы	ПОГ.М.			

	пожарные лестницы	пог.м.			
	эркеры	кв.м.			
	<b>Проемы</b>				
	дверные заполнения	шт.			
	оконные заполнения	шт.			
	подвальные окна	шт.			
	таблички (адресные, подъездные, классы энергоэффективности)	шт.			
3	<b>Внутренние конструкции и оборудование</b>				
	<b>Перекрытия</b>				
	междуэтажные	кв.м.			
	подвальные	кв.м.			
	чердачные	кв.м.			
	полы	кв.м.			
	<b>Внутренние стены</b>	кв.м.			
	<b>Балки (ригели) перекрытий и покрытий</b>				
	<b>Лестницы</b>	кв.м.			
	<b>Тамбурные двери</b>	шт.			
	<b>Остекление в местах общего пользования</b>	кв.м.			
	<b>Мусоропроводы</b>	шт.			
	загрузочные клапаны мусоропроводов	шт.			
	<b>Внутренний водосток</b>	пог.м.			
	<b>Почтовые ящики</b>	шт.			
	<b>Печи, очаги</b>				
	<b>Печи</b>	шт.	0		
	<b>Кухонные очаги</b>	шт.	0		
5	<b>Противорадиационное убежище</b>				
	система управления вентиляцией	компл	0		
	электродвигатели	шт.	0		
	ручной привод	шт.	0		
	фильтры	компл	0		
	двери	шт.	0		
	воздухозаборник	шт.	0		
	вентиляция	компл	0		
	водоснабжение	компл	0		
	канализация	компл	0		
	освещение	компл	0		
	дополнительное оборудование	компл	0		
6	<b>Центральное отопление</b>				
	отопительные приборы мест общего пользования	шт.			
	горизонтальные трубопроводы	пог. м			
	вертикальные трубопроводы	пог. м			
	задвижки	шт.			

	прочая запорная арматура	шт.			
	тепловые пункты	шт.			
	теплоизоляция трубопроводов	пог. м			
	общедомовые приборы учета	шт.			
7	<b>Горячее водоснабжение</b>				
	горизонтальные трубопроводы	пог. м			
	вертикальные трубопроводы	пог. м			
	задвижки	шт.			
	прочая запорная арматура	шт.			
	общедомовые приборы учета	шт.			
8	<b>Холодное водоснабжение</b>				
	горизонтальные трубопроводы	пог. м			
	вертикальные трубопроводы	пог. м			
	задвижки	шт.			
	прочая запорная арматура	шт.			
	общедомовые приборы учета	шт.			
9	<b>Система водоотведения (канализация)</b>				
	горизонтальные трубопроводы	пог. м			
	вертикальные трубопроводы	пог. м			
	ливневая канализация	пог.м.			
	<b>Электрооборудование</b>				
	вводное распределительное устройство (ГРЩ/ГЩВУ)	шт.			
	щит распределительный этажный	шт.			
	светильники	шт.			
	выключатели	шт.			
	розетки	шт.			
	общедомовые приборы учета	шт.			
	<b>ППА и ДУ</b>				
	бордюр, тротуарная плитка				
	Бетонный полусферы	Шт.			
	лавочки	Шт.			
	Клумбы бетонные (малые)	Шт.			
	Клумбы бетонные (большие)	Шт.			
	урны	Шт.			

Ген. Директор ООО «ЛЮТИЧ ГРУПП»:

Собственник:

\_\_\_\_\_/Н.А. Санкин/

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

**Перечень услуг и работ**  
**по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по**  
**адресу: \_\_\_\_\_**

Виды работ	Периодичность
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:	
а) стены и фасады:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным принятием мер безопасности
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши и водосточные системы:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли, включая козырьки входных групп и кровлю первых этажей	Один раз в квартал
удаление снега и наледи с кровель, включая козырьки входных групп и кровли первых этажей	в зимний период по мере необходимости, при снежном покрове более 30 см на козырьках входных групп и кровли первых этажей
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления в течение семи дней
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
ремонт и утепление люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
плановые и частичные осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов, в соответствии с нормативными правовыми актами (постановление Госстроя России № 170 от 27.09.2003г.)
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере выявления
г) печи, очаги, вентканалы:	

осмотр и очистка вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей и др.)	по плану - один раз в год, или по мере выявления дефектов
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
плановые и частичные осмотры, в т.ч. оборудование детских игровых и спортивных площадок	два раза в год
закрытие и раскрытие приямков	два раза в год
установка урн	по мере необходимости, в течение семи суток
окраска урн	по мере необходимости, в течение 7 суток
мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения и согласно плану благоустройства, утвержденного Протоколом общего собрания собственников)	два раза в год
окраска оборудования детских и спортивных площадок	по мере необходимости, в течение 7 суток
е) санитарная уборка жилищного фонда:	
Влажная уборка: - лифтовые и приквартирные холлы; - лестничных площадок и маршей; - тамбуров и холлов, коридоров первого этажа; - входная группа;	два раза в месяц один раз в месяц; ежедневно; ежедневно при температуре наружного воздуха выше 0 градусов.
влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
мытьё пола кабины лифта, протирание стен и зеркала в лифте	ежедневно
- мытьё окон, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц - влажная протирка дверей, подоконников, отопительных приборов, поручней, перил, шкафов приборов учета, слаботочных устройств, почтовых ящиков.	Два раза в год; Два раза в неделю.
ж) санитарная очистка придомовой территории:	
уборка контейнерных площадок;	ежедневно
очистка урн от мусора; очистка приямков	ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	ежедневно
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение и границам благоустройства, утвержденным Протоколом общего собрания собственников помещений	ежедневно
Вывоз снега с придомовой территории: - в обильный снегопад; - в остальных случаях - обработка противогололедной смесью.	Ежедневно; По мере необходимости; По мере необходимости. Складирование снега на придомовой территории не более трех суток.
Уборка резинового покрытия детской площадки: - в летний период; - в зимний период	Подметание по мере необходимости; Уборка снега по мере необходимости без применения реагентов, песка, гранитной крошки и ледорубного инвентаря.
подметание территории в теплый период	Ежедневно
сбор случайного мусора с газонов	ежедневно
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	не реже двух раз в месяц, по мере необходимости
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая	два раза в год

жилые помещения	
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	еженедельно
консервация и расконсервация систем центрального отопления	один раз в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры (включая жилые помещения)	один раз в год при подготовке к ОЗП и по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год и по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
- уплотнение сгонов; - устранение неплотностей резьбовых соединений	По мере выявления; По мере выявления в течение одних суток в отопительный период
гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	один раз в год при подготовке к ОЗП
очистка грязевиков	один раз в год при подготовке к ОЗП
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов
утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем, включая жилые помещения	два раза в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры)	один раз в год и по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения	по мере выявления в течение одних суток
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления в течение одних суток
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения	по мере выявления немедленно в течение одних суток
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления в течение одних суток
утепление трубопроводов	по мере выявления в течение семи суток
прочистка дренажных систем	Два раза в год
проверка исправности канализационной вытяжки	По мере выявления
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления, незамедлительно
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
в) электроснабжение:	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	по мере выявления
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в срок предусмотренный постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г.
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в срок предусмотренный постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003г

очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений, в течение трех суток
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	ежемесячно
техническое обслуживание электроплит в жилых помещениях	один раз в год
ремонт отдельных элементов стационарных электроплит отечественного производства	по мере выявления в течение трех суток
проверка заземления электрокабелей общего имущества многоквартирного дома	один раз в год
замеры сопротивления изоляции общего имущества многоквартирного дома	один раз в три года
проверка заземления оборудования общего имущества многоквартирного дома	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства:	
техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
техническое обслуживание лифтов	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
д) мусоропроводы:	
профилактический осмотр мусоропровода и устранение мелких дефектов на стволах мусоропроводов и загрузочных клапанах	один раз в месяц при расконсервированном мусоропроводе
удаление мусора из мусороприемных камер	7 дней в неделю при открытии мусорокамеры
уборка мусороприемных камер	7 дней в неделю при открытии мусорокамеры
очистка загрузочных клапанов мусоропровода	один раз в неделю
устранение засоров стволов мусоропроводов	по мере выявления в течение одних суток
мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	два раза в год
дезинфекция мусоросборников	один раз в месяц
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, незамедлительно
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, незамедлительно
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, незамедлительно
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, незамедлительно
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, незамедлительно
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, незамедлительно
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	Круглосуточно, по необходимости, незамедлительно
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	Круглосуточно, по необходимости, незамедлительно
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	Круглосуточно, по необходимости, незамедлительно



отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	Круглосуточно, по необходимости, незамедлительно
2. Работы по текущему ремонту	
2.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приямков, входов в подвалы	
2.2. Фасады:	
восстановление козырьков	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
утепление промерзающих участков стен	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
2.3. Перекрытия:	
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
2.4. Крыши:	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	
ремонт вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
2.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
установка пружин, упоров и пр.	по мере необходимости, в течение семи суток
2.6. Стены и перегородки:	
заделка трещин перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	По мере необходимости
2.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из

ремонт отдельных ступеней, проступей, подступенков	состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
частичная замена и укрепление металлических перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена балконных ограждений	
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
восстановление приямков, входов в подвалы	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
2.8. Полы:	
замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния и сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 20% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
2.9. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных площадок	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
2.10. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
2.11. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи; утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	на постоянной основе; по мере необходимости (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети.	по мере выявления неисправностей
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	По мере необходимости
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
2.12. Канализация:	
ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
2.13. Электроснабжение и электротехнические устройства	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
2.14. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом

	здании, по мере выявления дефектов
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
2.15. Мусоропроводы:	
планово-предупредительный ремонт	один раз в пять лет при расконсервации мусоропровода
восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	по плану при расконсервации мусоропровода
2.16. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией в соответствии с требованиями технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
ремонт и замена лифтового оборудования	
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	
2.17. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
Полив кустарников и деревьев	1 раз в неделю, при отсутствии осадков
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, восстановление газонов	по плану и по мере необходимости согласно порубочному билету
ремонт и замена отдельных элементов оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок для контейнеров-мусоросборников	по плану и по мере необходимости

Ген. директор ООО «ЛЮТИЧ ГРУПП»:

Собственник:

\_\_\_\_\_/Н.А. Санкин/

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

### ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества  
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
Московская область, г.о. Подольск, \_\_\_\_\_

	Перечень оказываемых услуг	Периодичность	Стоимость 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
	<b>ВСЕГО</b>		<b>40,65</b>
1	ИТП	В соответствии с Постановлением Администрации Городского округа Подольск от 30.05.2022г. № 1012-п	
2	Система пожарной сигнализации и дымоудаления (ПС)		
3	Содержание лифтов в подъезде с 2-мя лифтами		
4	Содержание придомовой территории		
5	Благоустройство придомовой территории		
6	Санитарное содержание мест общего пользования в жилых домах		
7	Дератизация		
8	Очистка вентканалов и дымоходом		
9	Текущий ремонт жилищного фонда, включая ремонт подъездов		
10	Техническое обслуживание инженерного оборудования, включая ЗУ и конструкт. Элементов зданий		
11	АДС		
12	Общехозяйственные расходы		
13	Услуги паспортного стола		
14	Услуги расчетно-кассового центра		
15	Прочие затраты		
	<b>ВСЕГО</b>		<b>40,65</b>

Ген. директор ООО «ЛЮТИЧ ГРУПП»:

Собственник:

\_\_\_\_\_/Н.А. Санкин/

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

Утверждено приказом Министерства строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации  
от " 25 " октября 2015 г. №761

**АКТ № \_\_\_\_\_**  
**ПРИЕМКИ ОКАЗАННЫХ УСЛУГ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО**  
**СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В**  
**МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Подольск, \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице \_\_\_\_\_, являющегося собственником квартиры № \_\_\_\_\_, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании Договора № \_\_\_\_\_, с одной стороны и ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЛЮТИЧ ГРУПП», Именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице \_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_, 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) № от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_.

Наименование работы (услуги)	вида	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

2. Всего за период с " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_.

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: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(ФИО) \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_

**Акт**  
приёмки выполненных работ.

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.О., г. Подольск, г. Подольск, \_\_\_\_\_  
Комиссия в составе:

Представители ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП»:

Инженер по благоустройству \_\_\_\_\_;

Инженер по эксплуатации \_\_\_\_\_.

Представитель МКД \_\_\_\_\_.

Составили настоящий акт о том, что в период с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Исполнителем (ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП») выполнены следующие работы:

1. Подметание пола в вестибюлях, коридорах, фойе, холлах, рекреациях ниже 2-го этажа Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
2. Подметание пола в вестибюлях, коридорах, фойе, холлах, рекреациях выше 2-го этажа Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
3. Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
4. Подметание лестничных площадок и маршей ниже 2-го этажа Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
5. Мытье пола в вестибюлях, коридорах, фойе, холлах, рекреациях выше 2-го этажа Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
6. Мытье пола в вестибюлях, коридорах, фойе, холлах, рекреациях ниже 2-го этажа
7. Уборка прямков Объем: \_\_\_\_\_ шт.
8. Вынос мусора, собранного в процессе уборки от последнего места сбора, в специально отведенные места на расстояние до 100 м Объем: 3 единиц.

Решение комиссии:

*Работы выполнены в соответствии с нормами, правилами и отвечают требованиям их приёмки.*

*Выполненные работы оценить на «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО»*

Представители ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП»:

Инженер по благоустройству \_\_\_\_\_  
(ФИО) (подпись)

Инженер по эксплуатации \_\_\_\_\_  
(ФИО) (подпись)

Представитель собственников МКД:

Собственник кв. № \_\_\_\_\_

**Акт**  
приёмки выполненных работ.

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.О., г. Подольск,  
Комиссия в составе:

Представители ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП»:

Инженер по благоустройству \_\_\_\_\_;

Инженер по эксплуатации \_\_\_\_\_.

Представитель МКД \_\_\_\_\_.

Составили настоящий акт о том, что в период с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по « \_\_\_\_ »  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. Исполнителем (ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП») выполнены следующие работы:

1. Подметание вручную территории с твердым покрытием Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
2. Сбор случайного мусора по территории Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
3. Очистка информационных стендов от старых объявлений Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
4. Очистка от мусора контейнерной площадки вручную Объем: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
5. Уход за урнами на придомовых территориях, очистка урн, опрокидывающихся от мусора

Объем: \_\_\_\_\_ шт

6. Протирка светового указателя названия улиц Объем: \_\_\_\_\_ шт.

Решение комиссии:

*Работы выполнены в соответствии с нормами, правилами и отвечают требованиям их приёмки.  
Выполненные работы оценить на «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО».*

Представители ООО «УК ЛЮТИЧ ГРУПП»:

Инженер по благоустройству \_\_\_\_\_  
(ФИО) (подпись)

Инженер по эксплуатации \_\_\_\_\_  
(ФИО) (подпись)

Представитель собственников МКД:

Собственник кв. № \_\_\_\_\_

### Акт выполненных работ

по текущему ремонту и содержанию жилищного фонда в местах общего пользования: подъездах, кровлях, тех. помещениях по плану, заявкам, результатам проверок, распоряжениям

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Время начала работ:

Время окончания работ:

Исполнитель работ: техник, рабочие

№п/п	Выполненные работы	Материалы	Ед. изм.	Кол-во	Примечание	Заявка

Исполнитель работ: \_\_\_\_\_

Заказчик/представитель совета дома \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Техник (мастер) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Начальник строительного участка \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)