

Договор управления многоквартирным домом

Московская область,
г.о. Красногорск, п. Отрадное

«01» апреля 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТОЛИЦА ПРОПЕРТИ МЕНЕДЖМЕНТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Феклистова Олега Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Председатель совета многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем «Председатель совета многоквартирного дома», в лице Богданова Максима Викторовича, уполномоченного по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Отрадное, улица Лесная, дом 19, корпус 1, 2, 3, 4, оформленного Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 01.04.2022 г. (вопросы 5, 9, 11 повестки дня) на заключение договора управления от имени собственников помещений многоквартирного дома, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту также «Договор», «Договор управления») о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии со ст. ст. 36, 161, 161.1, 162, Жилищного кодекса РФ, ст. 290, ч. 3 ст. 421 ГК РФ и на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Отрадное, улица Лесная, дом 19, корпус 1, 2, 3, 4 оформленного Протоколом № 1 от «01» апреля 2022 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещения в МКД.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке. К собственникам помещений в многоквартирном доме, в настоящем Договоре также приравниваются лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи (пункт 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ), указанные лица имеют те же права и несут те же обязанности по настоящему Договору, что и собственники помещений в многоквартирном доме.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т.ч.: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Коммунальные услуги – электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества в МКД, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, ремонту, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ в период нормативного срока эксплуатации общего имущества с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Система – государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) (официальный сайт: <https://dom.gosuslugi.ru>).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

3.1. Собственник(и) поручают, а Управляющая компания от своего имени, но за счет средств Собственника(ов), либо от имени Собственника и за счет его средств в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Отрадное, улица Лесная, дом 19, корпус 1, 2, 3, 4 предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся в многоквартирном доме помещениями на законных основаниях, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе решать вопросы пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

3.2. В перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома входят работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", а также, дополнительные работы и услуги, оказываемые сверх установленного законом минимального перечня. Указанный в настоящем пункте состав работ и услуг содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома подлежит изменению в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом определяется в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".

3.4. Состав расходов, заложенных в структуре платы за содержание жилого помещения (п. 3.2. Договора) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.5. В состав расходов, заложенных в структуре платы за содержание жилого помещения, в рамках утвержденного на общем собрании тарифа, не входят коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги на ОДН). Указанные расходы подлежат расчету отдельно и выставляются в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурса (п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

3.6. Состав общего имущества многоквартирного дома содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Обеспечить надлежащее состояние, чистоту и порядок лифтов и иных нежилых помещений

общего пользования.

4.1.2. Заключить договоры на предоставление Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

4.1.3. Предоставлять Собственнику следующие коммунальные услуги: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, обращение с твердыми коммунальными отходами, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги на общедомовые нужды).

4.1.4. В рамках заключенных договоров с подрядными организациями:

- обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, контроль за предоставлением коммунальных услуг;

- осуществлять приостановку производства работ, оказание услуг, а также расторжение договоров с подрядными организациями, если работы и услуги производятся с нарушениями установленных правил и норм;

- осуществлять прием работ, услуг и проверку документов, доказывающих выполнение работ по заключенным договорам с подрядными организациями.

4.1.5. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

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

4.1.7. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД.

4.1.8. Проводить необходимые работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также оказывать иные услуги и выполнять иные работы согласно Приложению № 2 к настоящему Договору управления.

4.1.9. Производить снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в случае, если у собственников помещений доступ к установленным приборам учета коммунальных услуг отсутствует.

4.1.10. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.11. Организовать начисление, сбор платежей за работы, услуги, выполняемые (оказываемые) по настоящему Договору управления.

4.1.12. Информировать Собственников и владельцев помещений об изменении номеров телефонов аварийных служб, размещая данную информацию на информационных стендах, предоставляя данную информацию по телефону либо устно при непосредственном обращении.

4.1.13. Рассматривать все предложения и заявления Собственников по вопросам, связанным с жилищно-коммунальным обслуживанием и принимать необходимые меры.

4.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий и аварийных ситуаций и последствий аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.15. Выявлять должников по платежам за жилищно-коммунальные услуги и принимать меры по взысканию задолженности в установленном законом порядке.

4.1.16. Организовать и контролировать ведение базы данных по лицевым счетам собственников и нанимателей, отдельных счетов по поступлению денежных средств от собственников, нанимателей и арендаторов по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

4.1.17. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его частей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома.

4.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, по письменному требованию Собственника может быть предоставлен в письменном виде индивидуально.

4.1.20. Информировать Собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также об изменении предельных тарифов и нормативов накопления твердых коммунальных отходов в срок не позднее чем за 10 дней до даты выставления платежных документов. Информирование Собственников осуществляется путем размещения объявления на информационных стендах многоквартирного дома.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оставаясь ответственной перед Собственниками за их действия/бездействия.

4.2.2. Самостоятельно укомплектовывать подразделения службы эксплуатации и своими силами выполнять предусмотренные настоящим Договором обязательства (иметь в своем штате соответствующих специалистов), либо привлекать на договорной основе третьих лиц и передавать часть или все предусмотренные настоящим Договором обязательства, оставаясь ответственной перед Собственниками за их действия/бездействия.

4.2.3. Самостоятельно определять способы исполнения обязательств по настоящему Договору, руководствуясь требованиями нормативных документов и техники безопасности.

4.2.4. Осуществлять надзор за целевым характером использования объекта недвижимости и применять меры по устранению допущенных Собственником нарушений порядка использования принадлежащего ему объекта недвижимости и общего имущества.

4.2.5. В случае отсутствия у Управляющей компании специального разрешения (лицензии), если такое разрешение (лицензия) необходимо (при проведении работ, предусмотренных настоящим Договором) на основании законодательства РФ, для надлежащего исполнения настоящего Договора привлечь стороннюю организацию, обладающую специальным разрешением (лицензией) для выполнения подобного рода работ, оставаясь ответственной перед Собственниками за их действия/бездействия.

4.2.6. По поручению Собственника осуществлять надзор (с согласованием соответствующих документов) за проведением ремонтно-отделочных работ в помещениях МКД (с целью соблюдения установленных нормативных требований при производстве работ представителями Собственника) на условиях договорной цены.

4.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 4.3. настоящего Договора.

4.2.9. Взыскивать с должников в порядке, установленном действующим законодательством, сумму платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также пени за просрочку платежей, причиненные убытки, а также судебные издержки связанные с рассмотрением дела в судебном порядке.

4.2.10. В случае просрочки Собственником внесения платы за коммунальные услуги в размере превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги, то через 5 дней после письменного предупреждения (уведомления) (направленного способом, позволяющим подтвердить факт получения данного предупреждения (уведомления) должником), ограничить, а затем приостановить либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановить без предварительного введения ограничения. Приостановление или ограничение в предоставлении услуг и работ по настоящему Договору производится до момента погашения задолженности. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании в счет погашения задолженности, а также при оплате расходов

Управляющей компании по введению ограничения, приостановлению и возобновлению предоставления коммунальной услуги.

4.2.11. В случаях предусмотренных действующем законодательством РФ, производить расчет размера оплаты исходя из среднемесячного объема потребления услуг, а затем с использованием применяемых нормативов в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.12. Организовать проверку правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.13. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате (услуг) работ по настоящему Договору, в т.ч. коммунальных услуг для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством Московской области.

4.2.14. При отсутствии Собственника и(или) другого пользователя помещения, а также доверенных лиц (их Ф.И.О. контактные телефоны указываются в письменной форме):

1.-----

во время возникновения аварийной ситуации (прорыв водопровода, отопления, затопление канализационными и ливневыми стоками и другое) входить в жилое/нежилое помещение в присутствии свидетелей, либо лиц, выбранных на общем собрании как лиц, имеющих право присутствовать при сложившейся ситуации.

4.2.15. Инициировать проведение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по правилам, определенным статьей 45 Жилищного Кодекса Российской Федерации. При этом, сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено в месте(ах), утвержденным(ых) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.16. Производить обработку персональных данных Собственников (нанимателей, арендаторов, а также иных лиц, владеющих и пользующихся помещениями в МКД на законном основании):

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

- при размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальных услуг в Системе как Управляющей компании, так иной организацией, с которой у Управляющей компании заключен договор;

- при ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые Управляющей компанией по настоящему Договору, а также для взыскания задолженности с Собственников и иных потребителей в судебном порядке, с правом передачи платежных документов третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за услуги и работы, оказываемые и выполняемые Управляющей компанией по настоящему Договору.

- в иных случаях в целях исполнения настоящего Договора, исполнения требований действующего законодательства РФ.

4.2.17. Оказывать Собственникам, нанимателям, арендаторам, а также иным лицам, владеющим и пользующимся помещениями в МКД дополнительные услуги и выполнять дополнительные работы на основании заявок в соответствии с прейскурантом данных работ и услуг по отдельному гражданско-правовому договору.

4.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения¹ и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, единовременные сборы, а также иные платежи,

¹ Согласно п. 2 ч. 1, п. 1. ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.2. Выполнять правила пользования жилыми помещениями, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- поддерживать чистоту и порядок на балконах, лоджиях, в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;
- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места,
- не допускать засорения канализации;
- не допускать курение в местах общего пользования;
- извещать Управляющую компанию в течение 3-х дней об изменении количества проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 30 дней.
- при проведении ремонтных работ в жилых и нежилых помещениях производить шумоизоляцию потолков, стен, полов в данных помещениях;

4.3.2.1. В случаях неиспользования помещения Собственником или другим пользователем жилого помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.3.2.2. В зимнее время Собственник и (или) другой пользователь жилых помещений, по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

4.3.3. 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 приборов учета ресурсов, без согласования с Управляющей компанией;
- 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 выполнение работ или совершение 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 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 МКД;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) производить ремонтно-отделочные и монтажные работы не ранее 09.00 часов и не позднее 19.00 часов в соответствии с требованиями законодательства РФ. Запрещается производить ремонтные, строительные, разгрузочно-погрузочные работы, сопряженные с шумом, в воскресные и праздничные нерабочие дни; ранее 10.00 и (или) позднее 19.00; не применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации. По истечении шести месяцев со дня постановки многоквартирного дома на кадастровый учет не допускается проведение переустройства, перепланировки, ремонтных работ в жилом помещении в этом многоквартирном доме или ремонтных работ в нежилом помещении, не принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом многоквартирном доме, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан, в период с 19 часов 00 минут до 09 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в рабочие дни, с 19 часов 00 минут до 10 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут в субботу, круглосуточно в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни (Закон Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ (ред. от 01.06.2021) "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области");

к) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компании работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением им п. 4.3.3. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет средств Собственника;

л) не допускается монтаж блоков кондиционеров на фасадах многоквартирного дома;

м) в помещении подземного паркинга запрещается: размещать автотранспортные средства в количестве, что превышает предусмотренное проектными решениями для данного защищаемого объекта, нарушать план расстановки, в том числе уменьшая расстояния между автомашинами; допускать загромождение ворот, проездов; выполнять огнеопасные работы, связанные с термической обработкой, сваркой, резкой металлов, столярные, малярные виды работ; промывать детали, используя горючие, легко воспламеняемые жидкости; допускать утечку, проливы топлива, смазочных масел, не закрытие горловин топливных баков; сливо-наливные работы с топливом; хранение любых нефтепродуктов, а также тары из под топлива, смазочных материалов; производить подзарядку аккумуляторных батарей, не снимая с автомобилей так как при этом выделяются горючие газы, исключение – гибридные транспортные средства и электромобили; разогревать двигатели, пользоваться для освещения любыми источниками открытого огня; парковать автотранспорт, предназначенный для транспортировки горючих газов, легковоспламеняющейся жидкости; хранить легковоспламеняющуюся жидкость, горючую жидкость, авторезину, горючие вещества и материалы, а также негорючие вещества в сгораемой упаковке.

4.3.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией. Информировать Управляющую компанию и согласовывать с ней перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое, а также проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, находящегося в собственности, с представлением в адрес Управляющей компании проектной документации (согласованной с органом государственного жилищного надзора), графика проведения работ.

4.3.5. При наличии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, при наличии у собственника помещения доступа к данным приборам учета, ежемесячно снимать из показания и передавать полученные показания Управляющей компании в срок не позднее 25-го числа текущего расчетного периода.

Производить замену, проведение поверки уставленных индивидуальных приборов учета, в случаях выхода из строя или утраты ранее введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета либо истечения срока их эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки (установленные технической документацией на прибор учета).

4.3.6. Заменять индивидуальные приборы учета или обеспечить проведение их поверки, в случаях выхода их из строя или утраты ранее введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета либо истечения срока их эксплуатации, определяемых периодом времени до очередной поверки (установленные технической документацией на прибор учета).

4.3.7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.9. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов. При необходимости вывоза крупногабаритных и/или строительных отходов оплачивать эти услуги дополнительно согласно выставленному счету.

4.3.11. При обнаружении неисправностей в квартире незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей компании.

4.3.12. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей компании и представителям специализированных организаций для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.13. Передать Управляющей компании копии документов о праве на помещения.

Предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся с учетом фактической численности проживающих, без учета льгот.

- о смене Собственника. При этом предоставить Управляющей компании копии свидетельств о праве собственности на помещение, копии договоров купли-продажи, дарения жилого помещения и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Копии договоров аренды, найма.

Данные сведения предоставляются в течение 10 дней со дня наступления указанных событий.

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

4.3.15. Сообщить Управляющей компании о месте своего фактического проживания с указанием адреса, контактных телефонов, адреса электронной почты.

4.3.16. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны, адреса почтовой связи, а также телефоны, адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На получение услуг и работ по настоящему Договору управления надлежащего качества в соответствии с установленными нормами и стандартами.

4.4.2. Требовать в установленном порядке и в соответствии с действующими нормативными актами РФ перерасчета платежей за услуги по Договору управления:

- за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, при временном отсутствии Собственника в Порядке, утвержденном Правительством РФ.

- в связи с несоответствием услуг и работ установленным нормам и стандартам.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Стороны обязаны:

4.5.1. Письменно уведомлять друг друга об изменениях своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента их изменения. Управляющая компания уведомляет Собственника об изменении своих реквизитов путем размещения информации на сайте компании и на информационных стендах МКД.

5. ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Ежемесячная плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, коммунальные услуги на общедомовые нужды. Плата за содержание жилого помещения вносится Собственниками жилых и нежилых помещений (в том числе машино-мест) расположенных в МКД.

5.1.1. Собственник обязуется внести единовременный сбор за обшивку лифтов (защиту от повреждений, вандализма) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента выставления соответствующего платежного документа (квитанции).

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения определяется как произведение общей площади помещения (которая определяется согласно данным из ЕГРН или Акта приема-передачи объекта долевого участия) на размер платы за содержание жилого помещения за 1 кв. м. такой площади в месяц.

5.2.1. Размер платы единовременного сбора за обшивку лифтов (защиту от повреждений, вандализма) определяется как произведение общей площади помещения (которая определяется согласно данным

из ЕГРН или Акта приема-передачи объекта долевого участия) на размер платы единовременного сбора за 1 кв. м. такой площади согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит изменению не чаще одного раза в год, во второй и последующие годы действия Договора, в связи с индексацией размера платы в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) на основе официальных данных, формируемых органами статистики.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с показаниями индивидуальных и общедомовых приборов учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Правительством Московской области в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения Правительством Московской области цен, ставок и тарифов на коммунальные услуги для населения на очередной период стоимость коммунальных ресурсов изменяется соразмерно автоматически, без внесения письменных изменений в настоящий Договор.

При отсутствии показаний приборов учета, расчет производится исходя из среднемесячного объема потребления услуг, а затем с использованием утвержденных нормативов в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.5. Датой исполнения обязательства по оплате предоставляемых услуг считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

5.6. Собственник обязан ежемесячно в срок до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании, указанный в настоящем Договоре на основании платежного документа (квитанции), выставленного Управляющей компанией Собственнику. Работы, выполненные Управляющей компанией по поручению Собственника, но не предусмотренные настоящим Договором или обязательными требованиями законодательства, оплачиваются Собственником Объекта недвижимости дополнительно, на основании сметы дополнительных расходов по отдельному Соглашению Сторон.

5.7. Снятие и передача показаний индивидуальных приборов учета осуществляется Управляющей компанией дистанционным (автоматическим) способом с использованием специального оборудования.

5.8. Управляющая компания вправе требовать доплату или производить возврат средств за каждую предоставленную услугу, по которой возникла необходимость перерасчета ее стоимости на основании данных о фактических расходах.

5.9. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

5.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

5.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

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

утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

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

5.16. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в т.ч. связанных:

- с внедрением ресурсосберегающих технологий;
- с ликвидацией последствий аварий;
- с улучшением качества проживания;
- в иных случаях;

Управляющая компания выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

6.2. Собственники с учетом предложений Управляющей компании на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, сроки внесения Собственниками целевого платежа.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата производится Собственником согласно решению общего собрания собственников на основании счета, выставленного Управляющей компанией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников жилых/нежилых помещений, сроки внесения платежей, установленные общим собранием.

6.3. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, если такое решение принято общим собранием собственников, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате утвержденных ранее расходов.

6.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке изменять условия настоящего Договора, в том числе изменять стоимость работ и услуг, если это обусловлено принятием новых нормативных актов, тарифов, налогов, а также изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

6.5. В случае принятия собственниками помещений в МКД решения о заключении в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ (п. 4.4. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, положения настоящего Договора относительно предоставления соответствующего вида коммунальной услуги утрачивают силу с момента принятия данного решения если иной срок не установлен решением общего собрания помещений в многоквартирном доме.

6.6. В случае изменения адреса Управляющей компании, сайта, адресов электронной почты или номеров телефонов, используемых для передачи показаний приборов учета, Управляющая компания извещает Собственников о данных изменениях в платежных документах (квитанциях), а также на информационных стендах МКД.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2 Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пени за несвоевременное внесение платы в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.3. В случае наличия задолженности по ежемесячным платежам Собственник может быть письменно уведомлен о необходимости погашения задолженности.

7.4. При нарушении Собственником(ами) обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник(и) обязан(ы) возместить расходы по устранению последствий аварийных и иных ситуаций, возникших в результате каких-либо действий или бездействий указанных лиц, а также возместить ущерб, причиненный в таких случаях общему имуществу, имуществу иных Собственников или третьих лиц.

7.5. Управляющая компания несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам РФ в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей компании, последняя обязана возместить ущерб в соответствии с действующим законодательством.

7.7. Управляющая компания не несет ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, возникшее по вине ресурсоснабжающей организации.

7.8. За несоблюдение требований настоящего Договора и самовольные действия, повлекшие за собой аварийные ситуации:

- причинившие ущерба и неудобства Управляющей компании, другим собственникам и (или) другим пользователям помещений или третьим лицам;
- повлекшие дополнительные затраты Управляющей компании.

Собственник возмещает Управляющей компании, другим собственникам в полном объеме, а также оплачивает Управляющей компании, понесенные дополнительные расходы.

7.9. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность переговоров, переписки и других действий, связанных с исполнением настоящего Договора или вытекающих из него. В случае нарушения виновная Сторона несет ответственность в объеме причиненного ущерба.

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

8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ЕЁ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Председателем Совета многоквартирного дома, путем:

- получения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в сроки, установленные действующим законодательством;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, назначение экспертизы производится на основании решения общего собрания собственников помещений, за счет средств Собственников);
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей компании работ и услуг по настоящему Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

8.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из сторон настоящего

Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

8.3. Акт о нарушении условий настоящего Договора является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

8.4. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

8.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

8.6. 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 (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

8.7. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), заявившего о нарушении. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей компании.

8.8. Также, в целях контроля за выполнением Управляющей компании ее обязательств по настоящему Договору, Собственники помещений многоквартирного дома обязаны создать совет многоквартирного дома. Цели создания совета многоквартирного дома, его полномочия, порядок работы и прочее установлены Положением о совете многоквартирного дома, являющемся Приложением № 4 к настоящему Договору.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- у Управляющей компании отсутствует возможность оказывать услуги и выполнять работы по настоящему Договору по причинам, которые на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания объективно не могла предвидеть;

б) по инициативе Собственника в случае, если:

- Управляющая компания не выполняет условий настоящего Договора. При этом, решение о выборе иного способа управления или иной управляющей организации принимается Общим собранием собственников помещений, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания (со всеми приложениями), а также копий бюллетеней (решения) собственников, принявших участие в голосовании;

9.2. Расторжение настоящего Договора по соглашению Сторон:

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

9.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.3. В случае если настоящий Договор расторгается в одностороннем порядке по инициативе одной из Сторон, он прекращает свое действие через два месяца с момента направления другой Стороне

письменного уведомления. Если Управляющая компания вынужденно продолжает обслуживать дом после прекращения настоящего Договора, а равно при отсутствии заключенного Договора, Собственник помещения обязан производить оплату обслуживания Управляющей компании в полном размере до его фактического окончания.

9.4. Настоящий Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.6. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

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

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

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

9.10. В установленном законодательством случаях договор расторгается в судебном порядке.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение настоящих договорных обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы вне контроля Сторон (форс-мажор), которые возникли после заключения настоящего Договора и их невозможно было ни предвидеть, ни предотвратить при заключении настоящего Договора, а именно: стихийных бедствий (пожара, урагана, наводнения и т.п.), войны, военных действий, забастовок, техногенных аварий, решений/распоряжений органов государственной власти и управления.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор заключен на срок: 5 (Пять) лет.

При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей компании о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.2. Начало действия настоящего Договора и начало выполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору устанавливается с «01» апреля 2022 г. согласно принятому решению общего собрания собственников помещения.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в Управляющей компании, а другой у собственника помещения многоквартирного дома.

12.2. Все приложения, упомянутые в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

12.3. Любые уведомления, письма, сообщения, претензии по настоящему Договору и в связи с ним должны быть направлены в письменной форме по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора способом, позволяющим фиксировать их отправку и получение. Ответ на такие

уведомления, письма, сообщения, претензии по настоящему Договору направляется второй Стороне в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения.

12.4. Все споры, по которым не достигнуто соглашение путем переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке.

12.5. При недостижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение Мировому судье судебного участка № 97 Красногорского судебного района Московской области, в Красногорский городской суд Московской области, в Арбитражный суд г. Москвы в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. 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.

13.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 – Состав расходов, заложенных в структуре платы за содержание жилого помещения.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Положение о совете многоквартирного дома.

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Председатель совета многоквартирного дома:

Управляющая компания:

Полное ФИО: Богданов Максим Викторович

Дата рождения: [REDACTED]

Место рождения: [REDACTED]

[REDACTED]

Наименование документа, удостоверяющего личность: паспорт РФ

Серия и номер документа: [REDACTED] № [REDACTED] выдан УВД г. [REDACTED], дата

выдачи [REDACTED], код подразделения [REDACTED]

Зарегистрированный по адресу:

[REDACTED]

[REDACTED]

ООО «Столица Проперти Менеджмент»

Юридический адрес: 125635, город Москва, Ангарская улица, дом 6, этаж 1 пом. III, комн.3, офис 109

р/с: 40702810901300029432

в АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с: 30101810200000000593

БИК: 044525593

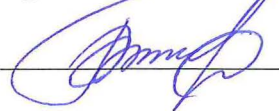
ОГРН: 1177746298542

ИНН: 7743200651, КПП: 774301001

e-mail: info@yk-stolica.ru

Тел./факс: +7 (495) 646-27-88

Председатель совета многоквартирного дома

 / М.В. Богданов

Генеральный директор

 / О.П. Феклистов


**Состав расходов, заложенных в структуре платы
за содержание жилого помещения*,**
расположенного по адресу: Московская область, городской округ Красногорск,
поселок Отрадное, улица Лесная, дом 19, корпус 1, 2, 3, 4

№ п/п	Наименование работ, услуг	Тариф (руб./кв.м.)
1	Предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	43,95
2	Охрана многоквартирного дома.	6,20
3	Ежедневная влажная уборка мест общего пользования, санитарная обработка поверхностей 1 этажа.	3,75
ИТОГО:		53,90
Единоразовый сбор**		
1	Обшивка лифтов (защита от повреждений, вандализма).	15,00 рублей за 1 кв.м. общей площади помещения

*Примечание. В состав расходов, заложенных в структуре платы за содержание жилого помещения в рамках утвержденного на общем собрании тарифа, не входят коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Указанные расходы подлежат расчету отдельно и выставляются в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурса (п. 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

** Единоразовый сбор оплачивается на основании выставленных Управляющей компанией платежных документов (квитанций) всеми собственниками жилых и нежилых помещений за исключением собственников машино-мест.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Председатель совета многоквартирного дома:

 / М.В. Богданов

Управляющая компания:


 / О.П. Феклистов

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
Московская область, городской округ Красногорск, п. Отрадное, ул. Лесная, дом 19,
корпус 1, 2, 3, 4

Наименование работ и услуг	Состав работ, выполняемых в отношении конструктивного элемента, элемента инженерных сетей, текущего и санитарного содержания МКД	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2	3
1. Работы, выполняемые в отношении фундамента	1.1 Обеспечение отвода осадков от здания вертикальной планировкой.	По мере необходимости
	1.2 Устранение причин, вызвавших неравномерность осадки фундамента, коррозии арматуры.	
	1.3 Восстановление эксплуатационных свойств фундамента.	
	1.4 Восстановление гидроизоляции.	
	1.5 Восстановление работоспособности системы водоотвода от фундамента.	
	1.6 Замена отливной доски.	
	1.7 Ремонт цоколя.	
	1.8 Ремонт отмостки.	
2. Технические работы, выполняемые по обслуживанию систем видеонаблюдения:	2.1. Проверка и выявление неисправной аппаратуры видеонаблюдения.	Ежедневно
	2.2 Демонтаж неисправных компонентов.	По мере необходимости
	2.3 Установка временных приборов для обеспечения бесперебойного функционирования комплекса по видеонаблюдению или замена вышедших из строя новыми по гарантийному обслуживанию.	По мере необходимости
	2.4 Устранение сбоев программного обеспечения оборудования, обновление и отладка совместимости программного обеспечения.	По мере необходимости
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	3.1 Восстановление разрушений обшивки стен.	По мере необходимости
	3.2 Восстановление гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами.	
	3.3 Устранение неисправности водоотводящих устройств.	
	3.4 Ремонт участков стен, имеющих трещины, отклонения от вертикали и выпучивания, включая места примыкания.	
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	4.1 Заделка трещин в перекрытиях.	По мере необходимости
	4.2 Восстановление защитного слоя перекрытия.	
	4.3 Заделка швов.	
	4.4 Устранение последствий протечек и	

многоквартирных домов:	промерзаний на плитах и на стенах в местах соединений.	
	4.5 Утепление мест промерзаний.	
	4.6 Устранение зыбкости перекрытия.	
	4.7 Усиление балок перекрытий.	
	4.8 Ремонт межэтажных перекрытий.	
	4.9 Утепление чердачных перекрытий.	
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	5.1. проверка состояния внутренней отделки многоквартирного дома.	1 раз в месяц
	5.2. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	По мере необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	Заделка трещин, мест отслоений защитного слоя бетона и сколов.	По мере необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	7.1 Устранение протечек и дефектов покрытия кровли.	По мере необходимости
	7.2 Восстановление работоспособности молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	
	7.3 Смена покрытий парапетов.	
	7.4 Проверка и (при необходимости) очистка кровли от скопления снега и наледи.	
	7.5 Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	8.1 Восстановление деформированных участков и повреждений в несущих конструкциях, выбоин и сколов в ступенях, надежности крепления ограждений, в том числе на пожарных лестницах	По мере необходимости
	8.2 Восстановление прогибов несущих конструкций.	По мере необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	9.1 Устранение нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов.	По мере необходимости
	9.2 Восстановление сплошности и герметичности наружных водостоков:	
	9.2.1. смена отливов (отметов)	
	9.2.2. изготовление отливов (отметов)	
	9.2.3. смена воронок	
	9.2.4. изготовление воронок	
	9.2.5. смена, укрепление ухватов	
	9.3 Устранение нарушений и восстановление эксплуатационных качеств металлических элементов на козырьках.	

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	10.1 Восстановление состояния основания и поверхностного слоя полов.	По мере необходимости
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	11.1 Смена разбитых стекол.	По мере необходимости
	11.2 Ремонт дверных полотен.	
	11.3 Ремонт оконных переплетов.	
	11.4 Ремонт коробок входных дверей.	
	11.5 Обеспечение работоспособности фурнитуры оконных и дверных заполнений	
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	12.1 Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления.	1 раз в 3 месяца
	12.2 Устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости
	12.3 Прочистка вентиляционных каналов, устранение засоров в каналах.	По мере необходимости
	12.4 Обеспечение плотности закрытия входов.	ежедневно
	12.5 Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах.	По мере необходимости
13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	13.1 Смена отдельных участков трубопроводов.	По мере необходимости
	13.1.1 с резьбовым соединением	
	13.1.2 с соединением на сварке	
	13.2 Смена отдельных участков внутренних чугунных трубопроводов канализации, выпусков.	
	13.3 Заделка свищей и трещин.	
	13.4 Подчеканка раструбов канализации.	
	13.5 Заделка стыков соединений стояков.	
	13.6 Смена радиаторного блока.	
	13.7 Смена чугунной задвижки.	
	13.8 Укрепление трубопроводов.	
	13.9 Ремонт и обслуживание арматуры.	
	13.10 Ремонт и обслуживание задвижек, вентилей ХВС.	
	13.11 Ремонт и обслуживание вентилей ГВС.	
	13.12 Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов, вентилей и т.д.), относящихся к общему домовому имуществу	ежедневно
	13.13 Контроль состояния и восстановление работоспособности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	

	13.13. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ	По мере необходимости
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	14.1 Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода.	1 раз в год
	14.2 Проведение регулировки систем отопления.	
	14.3 Удаление воздуха из системы отопления.	
	14.4 промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	15.1 Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и цепей заземления.	1 раз в 2 месяца
	15.2 Ремонт распредел.щитка.	По мере необходимости
	15.3 Смена п/герм. светильников.	
	15.4 Смена авт.выключателя (общие электрозащитные устройства)	
	15.5 Смена пакетного выключателя.	
	15.6 Ремонт вводно-распределительного устройства.	
	15.7 Ремонт кабельного распредел.устройства.	
	15.8 Смена отдельных участков электропроводки.	
	15.9 Смена выключателя.	
	15.10 Смена предохранителей.	
16. 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 территория), в холодный период года:	16.1 В холодный период года (с 20 октября по 15 апреля)	
	16.1.1 подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см, уборка мусора	1 раз в день
	16.1.2 сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в день
	16.1.3 очистка уплотненного снега	1 раз в день
	16.1.4 посыпка придомовой территории противогололедным реагентом	при скользкости
	16.1.5 очистка от наледи	1 раз в день, во время гололеда
	16.1.6 очистка от снега при механизированной уборке	1 раз в день
	16.1.7 очистка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в день
	16.1.8 очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в 5 дней
	16.2. В теплый период года (с 15 апреля по 20 октября)	
	16.2.1. Частичное подметание территории.	1 раз в день
	16.2.2. Сплошное подметание территории.	1 раз в неделю
	16.2.3. Сбор мусора на газонах, детской площадке и складирование его в мусорный контейнер.	1 раз в день

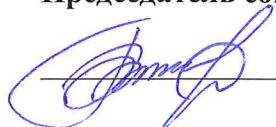
	<i>16.2.4. Очистка урн от мусора, уборка территорий возле мусорокамер.</i>	ежедневно
17. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения.		По мере необходимости
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме.	18.1. Техническое обслуживание лифтов.	Ежедневно
	18.2. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	1 раз в месяц
	18.3. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
	18.4. Ремонт лифта (лифтов).	По мере необходимости
19. Работы, выполняемые по обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).	19.1. Осмотр системы ИТП многоквартирного дома.	По мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	19.2. Осмотр и ревизия оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и узлов учета тепловой энергии со снятием параметров.	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
	19.3. Устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании; разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотделителей, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек). Ремонт аварийных вентилей, устранение мелких неисправностей ИТП.	По мере необходимости
	19.4. Плановая ревизия задвижек, вентилей системы ИТП.	1 раз в год
	19.5. Запись параметров работы инженерных систем в оперативный журнал теплового пункта.	Ежедневно
	19.6 Осмотр с целью выявления неисправностей оборудования и узлов теплового пункта, устройств автоматики, узла учета, электронасосных агрегатов и их соединительных муфт, электрооборудования теплового пункта.	Ежедневно
	19.7 Контроль работы систем отопления и горячего водоснабжения, осмотр оборудования данных систем. Проверка положения запорной арматуры.	Ежедневно
	19.8 Проверка герметичности системы. Осмотр трубопровода на предмет течи. Осмотр дверей и замков помещения теплового пункта.	Ежедневно

19.9 Проверка приборов автоматического контроля с помощью измерительного оборудования.	1 раз в семь календарных дней
19.10 Проверка работы автоматики, резервного питания, подшипников и запорно-регулирующей арматуры насосного оборудования.	1 раз в семь календарных дней
19.11 Проверка состояния измерительных приборов, а также точности их показаний.	1 раз в семь календарных дней
19.12 Контроль пожарной безопасности. Проверка заземлений и узлов в электрических шкафах.	1 раз в семь календарных дней
19.13 Проверка ведения документации. Запись в журнале теплового пункта о проведении еженедельного технического обслуживания ИТП.	1 раз в семь календарных дней
19.14 Проверка насосного оборудования посредством имитации аварийных режимов работы. Проверка крепления насосов, подтяжка болтов. Проверка состояния электродвигателей ИТП.	1 раз в 3 месяца
19.15 Проверка магнитных пускателей. Проверка предохранителей, протяжка контактов, а также проверка состояния всех электрических приборов и систем автоматики.	1 раз в 3 месяца
19.16 Проверка герметичности всех трубопроводов, соединений.	1 раз в 3 месяца
19.17 Продувка манометров, проверка возвращения стрелок манометров в нулевое положение (продувка осуществляется непродолжительным открытием трехходовых кранов).	1 раз в 3 месяца
19.18 Контроль автоматики узлов отпуска тепла на отопление и горячее водоснабжение, проверка в различных режимах. Проверка узла подпитки отопления.	1 раз в 3 месяца
19.19 Восстановление вышедшей из строя теплоизоляции.	1 раз в 3 месяца
19.20 Проверка открытой электропроводки, предохранителей, изоляции, заземления, отключающих автоматов. Проведения всего комплекса электроизмерительных работ с целью выявления и устранения неисправностей.	1 раз в год
19.21 Осмотр и замена теплоизоляции трубопроводов.	1 раз в год
19.22 Смазка подшипников электродвигателей (согласно технической инструкции), насосов, зубчатых колес и подшипников регулирующих клапанов.	1 раз в год
19.23 Промывка грязевика, очистка либо замена сетчатых фильтров.	1 раз в год
19.24 Подкраска оборудования, металлоконструкций, трубопроводов ИТП. Восстановление маркировки узлов, приборов,	1 раз в год

	агрегатов и трубопроводов;	
	19.25 Очистка поверхностей нагрева горячего водоснабжения и отопительной системы, опрессовка давлением.	1 раз в год
	19.26 Проверка наличия и полноты всей необходимой документации системы ИТП. Обновление и дополнение схем и инструкций, а также правил техники безопасности.	1 раз в год
20. Охрана многоквартирного дома.	Охрана многоквартирного дома и прилегающей территории (в рамках границ земельного участка).	Ежедневно (круглосуточно)
21. Уборка мест общего пользования многоквартирного дома.	21.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей двух нижних этажей, влажная санитарная уборка пола на первом этаже.	Ежедневно
	21.2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа в т.ч. удаление пыли с перил, подоконников, почтовых ящиков.	2 раза в неделю
	21.3. Влажная уборка с приемами дезинфекции всех этажей подъезда, в том числе стен, полов, дверей, плинтусов, почтовых ящиков, электрощитков, удаление паутины.	2 раза в месяц
	21.4. Влажная уборка кабины лифта (мытьё полов).	Ежедневно
	21.5. Влажная санитарная уборка кабины лифта, в том числе мытьё стен, дверей.	2 раза в месяц
	21.6. Мытьё плафонов, протирка ламп.	2 раза в год
	21.7. Мытьё окон в помещениях общего пользования.	2 раза в год (II, III кв.)
	21.8. Проведение плановых осмотров общего имущества.	2 раза в год
	21.9. Проведение плановых осмотров общего имущества.	2 раза в год
	21.10. Осмотры, контроль за санитарным состоянием подъездов.	Ежедневно

ПОДПИСИ СТОРОН:

Председатель совета многоквартирного дома:

 / М.В. Богданов

Управляющая компания:

 / О.П. Феклистов

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
расположенного по адресу:
Московская область, городской округ Красногорск,
поселок Отрадное, улица Лесная, дом 19, корпус 1, 2, 3, 4**

Адрес многоквартирного дома: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Отрадное, улица Лесная, дом 19, корпус 1, 2, 3, 4

Год постройки - 2021

Этажность – 12-15 надземных, 2 уровня подземных

Количество квартир – 896

Количество машино-мест - 809

Площадь многоквартирного дома – 104 395 кв.м.

Общая площадь квартир – 58 656 кв.м.

Площадь кладовых – 381,79 кв.м.

Площадь нежилых помещений на 1 этаже – 3 544,78 кв.м.

Площадь подземной автостоянки – 25 384 кв.м.

Земельный участок, на котором расположен Объект: кадастровый номер - 50:11:0020306:1036, 50:11:0020306:1038, 50:11:0020306:1039, 50:11:0020306:1040.

Состав и состояние общего имущества жилого многоквартирного дома по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Отрадное, улица Лесная, дом 19, корпус 1, 2, 3, 4

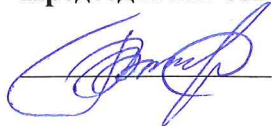
№ п/п	Характеристика строения, виды инженерного оборудования	Едини цы измере ния	Количес тво/ описание
	Год постройки	2021	
	Количество этажей по корпусам	ед.	12-15
	Количество подъездов	ед.	16
	Количество квартир	ед.	896
	Жилая площадь	кв.м.	58 656
	Площадь ИТП	кв.м.	190,24
	ИТП		
1	Теплообменник ГВС 1-я ступень (Ридан)	шт.	1
2	Теплообменник ГВС 2-я ступень (Ридан)	шт.	1
3	Теплообменник отопления (Ридан)	шт.	1
4	Теплообменник вентиляции (Ридан)	шт.	1
5	АУПДЗ системы отопления	шт.	1
6	Насосы циркуляции ГВС (Wilo)	шт.	2
7	Насосы отопления (Wilo)	шт.	2
8	Насосы вентиляции (Wilo)	шт.	2
	ОТОПЛЕНИЕ корпус № 1. 2. 3 и 4		
9	Радиаторы (Оазис)	шт.	4120
10	Коллекторная группа	Компл.	246
	ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ		
11	Водомерный узел	шт.	1
12	Комплектная станция повышения давления хозяйственно-питьевого водоснабжения (Wilo)	Комп.	1
13	Комплектная станция повышения давления внутреннего противопожарного водоснабжения (Wilo)	Комп.	1
14	Комплектная станция повышения давления системы	Комп.	1

	автоматического пожаротушения (Wilo)		
15	Комплектная установка подпитки системы автоматического пожаротушения (Wilo)	Комп.	1
16	Хозяйственно-питьевое водоснабжение (магистральной по подземной части и стояки надземной части) корпуса № 1.2.3 и 4	Комп.	1
17	Противопожарного водоснабжения жилой части 2-15 этажей и нежилой части 1-2 этажей корпуса № 1.2.3 и 4	Комп.	1
18	Горячего водоснабжения (магистральной по подземной части и стояки надземной части) корпуса № 1.2.3 и 4	Комп.	1
19	Хозяйственно-бытовой канализации жилой части. Корпуса № 1.2.3 и 4	Комп.	1
20	Канализации условно чистых вод от трапов в инженерных помещениях подземной части здания	Комп.	1
21	Ливневая канализация корпусов №1.2.3 и 4	Комп.	1
22	Ливневая канализация от внутри дворовых воронок корпуса 4	Комп.	1
23	Технологическая канализация от пищеблоков нежилой части 1-2 этажей	Комп.	1
24	Хозяйственно-бытовой канализации от нежилой части 1-2 этажей	Комп.	1
25	Напорная канализация условно-чистых вод дренажных из приемков инженерных помещений подземной части (погружной насос Wilo)	Комп.	14
26	Напорная канализация условно-чистых вод из аварийных приемков подземного гаража (погружной насос Wilo)	Комп.	17
27	Напорная хозяйственно-бытовая канализация встроенных помещений подземной части (насосная установка Wilo)	Комп.	2
28	Канализация условно чистых вод от дренажа кондиционеров (корпус 1.2.3 и 4)	Комп.	1
ВЕНТИЛЯЦИЯ			
29	Приточная установка	шт.	13
30	Вытяжная установка	шт.	22
31	Крышные вентиляторы дымоудаления	шт.	24
32	Воздушная водяная завеса	шт.	4
33	Вентилятор осевой	шт.	90
34	Вентилятор радиальный	шт.	7
35	Клапана противопожарные	шт.	954
36	Система дымоудаления из помещений парковки автомобилей	Комп.	1
37	Система дымоудаления из помещений кладовых	Комп.	1
38	Система подпора в объёмы шахт лифтов	Комп.	1
39	Система подпора воздуха в незадымляемые лестничные клетки Н2	Комп.	1
40	Система подпора воздуха в тамбур-шлюзы при выходах в помещения автостоянки.	Комп.	1
41	Система подачи воздуха для компенсации удаляемого дыма в помещения автостоянки	комп.	1
42	Система естественного удаления воздуха для квартир	комп.	1
43	Система вытяжная естественная для ПУИ	комп.	1
44	Система вентиляции для встроенных помещений общественного назначения	комп.	1
45	Система дымоудаления из коридоров жилой части	комп.	
46	Система компенсации дымоудаления в коридоры жилой части	комп.	1
ЭЛЕКТРОУСТАНОВКА АВТОСТОЯНКИ			
47	Система электроосвещения	комп.	
48	Электрические распределительные устройства согласно однолинейным схемам: - ВРУ АС1, ВРУ АС2, ВРУ АС4, ВРУ АС5, ВРУ АС6		
49	Электрооборудование согласно однолинейным схемам:	комп.	1

	шкафы управления, шкафы автоматики, распределительные шкафы		
50	Распределительные и групповые кабельные линии	комп.	1
ЭЛЕКТРОУСТАНОВКА ЖИЛОЙ ЧАСТИ			
51	Электрические распределительные устройства согласно однолинейным схемам: - корпус 1 ВРУ1 - корпус 2 ВРУ2 -корпус 3 ВРУ3 -корпус 4 по секциям ВРУ4-1, ВРУ4-2, ВРУ4-3, ВРУ4-4, ВРУ4-5, ВРУ4-5, ВРУ4-6, ВРУ4-7, ВРУ4-8, ВРУ4-9, ВРУ4-10, ВРУ4-11, ВРУ4-12, ВРУ4-13		
52	Система электроосвещения	комп.	
53	Шкафы управления, шкафы автоматики, распределительные шкафы	комп.	
54	УЭР-М включая шкафы ШУР	комп.	
55	Распределительные и групповые кабельные линии кабельных стояков		
56	Сети связи. Домофон		
57	Блок вызывной домофонный Comelit	комп.	16
58	Домофоне трубке в квартирах	комп.	896
59	Система АСКУЭЭ, АСКУТВ (оборудование КУБ 1) на автостоянке и жилье	комп.	1
60	Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем, ИТП и лифтов (оборудование Beckhoff, Овен, Dunffoss) на автостоянке и жилье	комп.	13
61	Система контроля и управления доступом автостоянки (оборудование Aerospaces innotech)	комп.	2
62	Автоматическая пожарная сигнализация и оповещение при пожаре, автоматизация противопожарной защиты и сплинкерной насосной станции (оборудование «Рубеж», Grundfos, Tyco ginnelli, Сонар) на автостоянке и жилье.	комп.	25
63	Структурированная кабельная сеть, интернет, телефон (оборудование Eltex, Qtech) на автостоянке и жилье.	комп.	896
64	Система видеонаблюдения (оборудование Qtech, Rvi, Boward) на жилье	комп.	120
65	Система охранной сигнализации технических помещений и выходов на крышу (оборудование «Рубеж»)	комп.	16
ЛИФТЫ			
66	Лифты пассажирские MOSOTIS	шт.	16
67	Лифты грузовые MOSOTIS	шт.	16
ВОРОТА ПАРКИНГА			
68	Ворота секционные	шт.	20

ПОДПИСИ СТОРОН:

Председатель совета многоквартирного дома:

 / М.В. Богданов

Управляющая компания:

 / О.П. Феклистов

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Общие положения

1.1. Совет дома (далее - Совет) создается по решению общего собрания собственников помещений многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Красногорск, поселок Отрадное, улица Лесная, дом 19, корпус 1, 2, 3, 4 и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.2. Совет избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

1.3. Совет в своей деятельности руководствуется Жилищным кодексом РФ, другими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, решениями общего собрания Собственников и настоящим Положением.

1.4. Совет взаимодействует с органами местного самоуправления, с организацией, осуществляющей управление Зданием (далее также – УК), жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм, другими органами исполнительной власти.

1.5. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. Цели создания Совета

Совет создан для реализации следующих целей:

2.1. Обеспечения выполнения решений общего собрания Собственников помещений;

2.2. Разработки предложений по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД;

2.2. Осуществления эффективного взаимодействия Собственников с УК и органами местного самоуправления.

2.4. Информирование Собственников помещений по вопросам, касающимся управления МКД.

3. Функции Совета

Совет МКД:

3.1. инициирует проведение общего собрания Собственников с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;

3.2. обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников помещений, инициированного Советом;

3.3. выносит на общее собрание Собственников в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен;

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками помещений в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;

- по вопросам компетенции Совета;

- по вопросам компетенции избираемых комиссий;

- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству;

3.4. представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;

3.5. представляет Собственникам до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом совместно с такой комиссией;

3.6. осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего вправе:

- запрашивать у УК и проверять показания общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников помещений;
- наблюдать за принятием мер по обеспечению сохранности общего имущества МКД, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией;
- во время возникновения аварийных ситуаций (прорыв водопровода, отопления, затопление канализационными и ливневыми стоками и другое) участвовать в комиссионных обследованиях и входить в помещения Собственников.

3.7. представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;

3.8. принимает решение об изменении размера платы за содержание помещения в МКД при согласовании данного решения с Управляющей организацией.

3.9. участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами;

3.10. в случае принятия собственниками помещений в МКД решения о заключении в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ (п. 4.4. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, принимать решение (при условии, если данный момент не определен в решении общего собрания) относительно того, с какого момента положения договора управления, в части предоставления данной коммунальной услуги утрачивают силу.

3.11. информирует Собственников помещений по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников помещений по инициативе Совета;
- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;
- своевременности и полноты предоставления УК информации о деятельности по управлению МКД;

3.12. оказывает информационную и методическую помощь Собственникам помещений по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

3.13. принимает меры общественного воздействия на Собственников помещений, нарушающих правила пользования местами общего пользования, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников и пользователей помещений, несвоевременно и /или не полностью внесших плату за жилищно-коммунальные и имеющих задолженность по другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом, для этих целей, Совет запрашивает у УК списки должников. Проводит беседы с выяснением причин неоплаты, вручением письменных уведомлений о погашении задолженности, уведомлений о приостановлении или ограничении предоставления коммунальных услуг. Результат проведенной работы, оформляется Советом в виде отчета (в письменной форме), содержащего в себе количественные и качественные показатели проведенных мероприятия, который подлежит предоставлению в адрес УК не реже чем 1 раз в месяц. Отчет направляется в адрес УК в порядке, установленном п. 9.5 настоящего Положения;

3.14. самостоятельно или с участием УК принимать меры к предотвращению фактов самовольной перепланировки (переустройства) и иных помещений, мест общего пользования, ущемляющих права Собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

3.15. содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;

3.16. инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

3.17. рассматривает жалобы и предложения жильцов по любым вопросам в рамках своей компетенции;

3.18. в целях обеспечения прав и законных интересов граждан осуществлять общественный

жилищный контроль.

3.19. ведение информационной работы с собственниками помещений в МКД.

3.20. проведение опросов (анкетным или другим методом) для:

– оценки качества работы управляющей организации с целью совершенствования договорных отношений;

– подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений и выявления проблемных вопросов по управлению МКД.

3.21. выполняет в интересах Собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству РФ, решениям общего собрания Собственников и настоящему Положению. Совет может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета.

4. Председатель Совета

4. Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании Собственников помещений. Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию Собственников помещений. В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета:

4.1. от имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД;

4.2. доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в МКД;

4.3. осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

4.4. на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников помещений по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

4.5. участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД;

4.6. согласовывает дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД;

4.7. участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета;

4.8. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УК и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников помещений принимает меры для прекращения таких работ;

4.9. от имени Собственников помещений обращается в УК, управу района, префектуру округа и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета;

4.10. подписывает решения, принятые Советом, и протоколы заседаний Совета. В случае прекращения полномочий председателя Совета до момента прекращения полномочий совета его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов совета по документально оформленному решению Совета, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета.

4. Состав и порядок формирования Совета

- 5.1. Состав членов Совета МКД утверждается решением общего собрания Собственников.
- 5.2. Совет дома возглавляется Председателем. Порядок избрания, полномочия и функции Председателя Совета определяются ЖК РФ и настоящим Положением.
- 5.3. Количество членов Совета устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД с учётом имеющегося в доме количества подъездов, этажей, квартир, если иное не установлено решением общего собрания.
- 5.4. Совет действует с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений в МКД об избрании Совета до переизбрания или окончания срока, установленного на общем собрании.
- 5.5. Совет действует с даты принятия на общем собрании Собственников помещений решения об избрании Совета до переизбрания или окончания срока полномочий.
- 5.6. Совет подлежит переизбранию на общем собрании Собственников каждые три года. По истечении трех лет с момента избрания Совет информирует Собственников о предстоящем прекращении его полномочий и инициирует проведение общего собрания Собственников помещений для избрания нового Совета. Если по какой-то причине общее собрание не будет проведено, или новый состав Совета на нем не будет избран, по истечении 3 лет с момента избрания полномочия Совета автоматически продлеваются на тот же срок. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников.
- 5.7. Любой член Совета может быть досрочно исключен из его состава:
- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета;
 - по решению общего собрания Собственников;
 - по решению Совета, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета;
 - в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.
- 5.8. Совет подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в МКД каждые 3 года.
- 5.9. Совет может быть досрочно переизбран на общем собрании собственников помещений в МКД.

5. Комиссии собственников помещений

- 6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии Собственников помещений, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.
- 6.2. Комиссии Собственников избираются по решению общего собрания Собственников помещений или по решению Совета.
- 6.3. Совет не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию собственников, УК или органов местного самоуправления.
- 6.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета или общего собрания Собственников помещений, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

6. Порядок работы Совета

- 7.1. Заседание Совета может быть собрано по предложению одного из членов Совета или председателя.
- 7.2. Председатель обязан созывать Совет не реже, чем один раз в шесть месяцев.
- 7.3. Место и время заседания Совета определяется председателем и сообщается членам Совета лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета с указанием места и даты доводится не менее чем за 5 дней до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета за 1 день до дня заседания.
- 7.4. Совет может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие не менее половины действующих членов Совета. Решения принимаются путём голосования простым большинством. В случае, если по вопросу, поставленному на голосование, "за" и "против" подано равное число голосов, голос председателя является решающим, либо принятие решения по данному вопросу откладывается.

7.5. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками и могут быть отменены только другим решением Совета или общим собранием Собственников. В случае несогласия с решением Совета председатель или любой из членов Совета может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников путем размещения информации на сайте дома или любым другим законным способом.

7.6. Если решение Совета относится к неопределенному кругу лиц, то оно подлежит обнародованию путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в каждой секции МКД и на территории подземной парковки. Если принятое Советом решение относится к ограниченному кругу лиц, оно должно быть доведено до сведения соответствующих лиц в письменной форме.

8. Организация делопроизводства Совета

8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета.

8.2. Совет осуществляет хранение документации, связанной со своей деятельностью, а именно:

- копии протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и доверенности представителей собственников помещений в МКД на право голосования на общем собрании таких собственников;
- положение о Совете;
- протоколы заседаний Совета;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета;
- книга учёта обращений в Совет жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета и управления МКД;
- иные документы;

8.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета. Председатель и члены совета не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета персональные данные собственников дома либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные собственников любым другим образом.

9. Взаимодействие Совета с УК

9.1. Во всех случаях взаимодействия с УК, Совет действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников помещений условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

9.2. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД вопросам к Председателю Совета, который доводит предложения УК до сведения Совета и созывает Совет не позднее, чем через 30 дней с даты поступления предложения от УК. После обсуждения предложений УК Совет, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников. В случае вынесения предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УК в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.

9.3. Иные аспекты взаимодействия Совета и председателя Совета с УК регулируются договором управления, заключаемым с УК на основании решения общего собрания собственников.

9.4. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению УК.

9.5. Все обращения Совета в адрес УК оформляются в письменной форме. При отправке обращения посредством почтовой связи, номер почтового идентификатора, необходимый для отслеживания письма через сеть Интернет, не позднее чем через 1 рабочий день с момента направления обращения

по почте подлежит обязательному направлению на электронную почту УК: E-mail: info@yk-stolica.ru.

10. Взаимоотношения Совета и Собственников помещений

10.1 Совет и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников помещений.

10.2. Совет и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества МКД, а также качества и стоимости предоставления собственникам коммунальных услуг.

10.3. Совет и его председатель могут предоставлять собственникам по их письменному запросу разъяснения по поводу рекомендаций и решений Совета. Совет и его председатель не несут никаких обязательств в отношении имущества собственников помещений кроме случаев, предусмотренных законодательством.

10.4. Собственники помещений могут обращаться к членам Совета с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества МКД, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде. Члены Совета и Председатель не обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников. Совет имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников помещений.

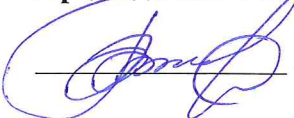
11. Внесение изменений, дополнений, особые условия

11.1. В Положение о Совете внесение изменений и дополнений осуществляется на основании решения общего собрания Собственников, принятого простым большинством голосов.

11.2. В случае расхождения отдельных пунктов настоящего Положения с условиями договора управления, условия договора управления имеют большую юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Председатель совета многоквартирного дома:

 / М.В. Богданов

Управляющая компания:

 / О.П. Феклистов

