

Примечание № 5 к Протоколу № 1 от 02.08.2024

Договор № ШК-1/ОЭ-УПР
управления многоквартирным домом

г. Наро-Фоминск

«02» августа 2024 год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Остов Эксплуатация», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице генерального директора Гаруста Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И Собственники жилых/нежилых помещений многоквартирного жилого дома/Потребители, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Московская область, город Наро-Фоминск, улица Новикова, дом 20**, именуемые в дальнейшем **Собственник/Потребитель**,

совместно именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен сторонами на основании Протокола № 1 от 02 августа 2024 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Московская область, город Наро-Фоминск, улица Новикова, дом 20**.

1.2. Информация об Управляющей компании, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на информационных стендах в подъезде дома, на сайте в сети интернет по адресу www.ukostov-nf.ru

1.3. Настоящий договор является многосторонним договором смешанного типа. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, предоставление дополнительных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в таком доме лицам, коммунальных ресурсов для содержания общего имущества, сохранение многоквартирного дома в существующем состоянии

2.2. Управляющая компания по заданию Собственников в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение согласованного срока за плату собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций обязуется оказывать комплекс услуг и/или работ по надлежащему управлению Многоквартирным домом, комплекс услуг и/или работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять услуги, утвержденные общим собранием собственников по адресу: **Российская Федерация, Московская область, город Наро-Фоминск, улица Новикова, дом 20**, предоставлять и/или обеспечивать предоставление коммунальных ресурсов для общедомовых нужд (холодное и горячее водоснабжение, и водоотведение, электроснабжение, отопление), и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома данным договором не регулируются.

2.3. Состав и состояние общего имущества дома указан в Приложении № 1.

2.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме - Приложение № 2. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.5. Перечень коммунальных ресурсов, предоставляемых Управляющей компанией для общедомовых нужд - Приложение № 3.

2.6. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома - Приложение № 4.

2.7. Перечень услуг, утвержденных общим собранием собственников, в соответствии с протоколом № 1 от 02 августа 2024 года - Приложение № 5.

2.8. Форма отчета - Приложение № 6

2.9. Описание услуги «консьерж» - Приложение № 7

2.9. Управляющая компания приступает к оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом.

1

3. Цена Договора, размер платы по договору. Порядок определения цены договора и размера платы.

3.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2), стоимости услуг, утвержденных общим собранием собственников (Приложение № 5), стоимости предоставленных коммунальных ресурсов для содержания общего имущества (Приложение № 3).

3.2. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещений в многоквартирном доме включает в себя плату:

- за содержание жилого помещения (включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме)
- для собственников жилых и нежилых помещений (коммерческая недвижимость, машиноместа);
- за коммунальные услуги (электроэнергию по ИПУ платят только собственники машиномест);
- за коммунальные ресурсы (электроэнергия, ГВС, ХВС, водоотведение, отопление), потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме - для собственников жилых и нежилых помещений (коммерческая недвижимость, машиноместа);
- за услуги консьержа (для жилых помещений).

3.3. Размер стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определен Сторонами согласно перечню услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, периодичности и сроков их выполнения (Приложение № 2) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом.

3.4. Размер платы за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества на второй и последующие годы действия Договора управления определяется и устанавливается:

- методом индексирования данных цен (тарифов) с учетом изменения индекса потребительских цен РФ на жилищно-коммунальные услуги за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, определенным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». Индекс потребительских цен в РФ официально публикуется в общем доступе на официальном сайте Росстата. При этом Управляющая компания самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило базовый индекс потребительских цен, определенным органом Росстата;

- или в размере платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, равной размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления (в случае для МКД соответствующей степени благоустройства). При этом Управляющая компания самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома. В данном случае, Управляющая компания за основу вправе взять размер платы от ОМСУ по такому типу МКД, но перечень сделать свой.

Изменение размера платы в указанных случаях не требует подписания дополнительного соглашения к договору и принятия общим собранием собственников дополнительного решения об изменении размера платы.

3.5. Измененный размер платы по перечню работ на каждый последующий год действия договора доводится до собственников путем его размещения на информационных стендах в подъездах МКД и на сайте Управляющей организации в сети Интернет, расположенном по адресу www.ukostov-nf.ru.

3.6. Цена работ и услуг по договору управления может быть изменена в случае обоснованного изменения тарифов и/или стоимости услуг, оказываемых управляющей компанией с привлечением третьих лиц - специализированных организаций, выполняющих на подрядной основе услуги монопольного характера.

3.7. В случае принятия решения Собственниками об увеличении состава общего имущества МКД, они обязаны также принять решение об увеличении платы по настоящему договору, в размере, позволяющем управляющей компании обеспечить надлежащее содержание общего имущества собственников помещений МКД.

3.8. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения не содержит финансирование непредвиденных неотложных работ. Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей компании Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных

непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором. Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления и/или объявления на информационных стендах в подъездах МКД за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

3.9. Изменение размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную Договором продолжительность, осуществляется Управляющей компанией по основаниям и в порядке, определенном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.10. Плата коммунальные ресурсы, потребляемые в процессе использования общего имущества МКД включает в себя плату за каждый из коммунальных ресурсов, указанных в Приложении № 3 к Договору, которые предоставляет Управляющая компания потребителям в МКД, заключив Договор с соответствующей ресурсоснабжающей компанией. Плата за коммунальные ресурсы определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.11. Размер платы за коммунальные ресурсы для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных ресурсов, с учетом установленных такими Правилами условий его перерасчета и изменения (уменьшения).

3.12. Изменение размера платы за коммунальные ресурсы производится в случае изменения тарифов на коммунальные ресурсы, утверждаемые Министерством конкурентной политики Московской области.

3.13. Собственники 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.

4. Условия о порядке внесения платы за содержание жилого (нежилого) помещения, услуги, утвержденные общим собранием собственников и коммунальные ресурсы

4.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, коммунальные ресурсы, услуги, утвержденные общим собранием собственников, вносится ежемесячно не позднее 30-го (включительно) числа месяца, следующего за расчетным на основании квитанций (ЕПД), представляемых Потребителям Управляющей компанией. Потребитель считается исполнившим обязательство по оплате в момент поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

4.2. Собственник вносит плату за услуги содержания жилого (нежилого) помещения, услуги, утвержденные общим собранием собственников и коммунальные ресурсы путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании, указанный в платежном документе.

4.3. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу. Управляющая компания имеет право проводить начисления по оплате коммунальных ресурсов для содержания общего имущества мкд с опозданием на месяц.

4.4. Способ доставки потребителю платежных документов за содержание жилого (нежилого) помещения, коммунальные ресурсы, услуги, утвержденные общим собранием собственников – выдача через консьержа или оставление в почтовом ящике, а также самостоятельное получение квитанций Потребителем по адресу: г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, д. 10, оф. 516.

В случае, если Собственник не получил, либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую компанию для его получения.

4.5. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа плательщиков определяются Управляющей компанией. Форма платежного документа устанавливается единой для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.6. При приеме платы по Договору банками и иными платежными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая компания обязана:

5.1.1. Предоставлять Собственникам платежные документы за истекший месяц, за который производится оплата, не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным жилым помещением, не

позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным нежилым помещением, путем передачи через консьержа в подъезде дома или посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения.

5.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в сроки, установленные законодательством.

5.1.3. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и (или) размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

5.1.4. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

5.1.5. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг/ресурсов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

5.1.6. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и (или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

5.1.7. Предоставлять Собственникам платежные документы за истекший месяц, за который производится оплата, не позднее 20 числа месяца, следующего за отчетным жилым помещением, не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным нежилым помещением, путем передачи через консьержа в подъезде дома или посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения.

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

5.1.9. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5.1.10. Ежегодно в течение первого квартала каждого календарного года следующего за отчетным календарным годом представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.ukostov-nf.ru согласно форме, приведенной в Приложении № 6 к настоящему Договору. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 календарных дней с момента представления отчета, отчет считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

Под отчетным календарным годом понимается период с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления и по 31.12.2024 год, далее каждые 12 месяцев календарного года.

5.2. Управляющая компания вправе:

5.2.1. Управляющая компания вправе изменить очерёдность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей компании.

5.2.2. Управляющая компания вправе оказывать дополнительные услуги самостоятельно либо путем привлечения подрядных организаций. Оказание дополнительных услуг осуществляется Управляющей компанией по решению общего собрания собственников помещений в МКД на основании отдельного соглашения. Состав, порядок их оказания и оплаты утверждаются общим собранием собственников помещений в МКД.

5.2.3. Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении общему имуществу многоквартирного дома.

5.2.4. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей компанией текущего,

аварийного ремонта общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2.5. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая компания вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 1000 рублей за каждый месяц просрочки.

5.2.6. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

5.2.7. Управляющая компания вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг текущего и капитального характера, необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей компании причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора.

5.3. Собственник обязан:

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

5.3.2. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

5.3.3. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

5.3.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) не производить без согласования Управляющей компании перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении, в том числе не осуществлять, обогрев холодных помещений без согласования проекта системы отопления с Управляющей компанией;

- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

- в) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей компании;

- г) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

- д) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- ж) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

- з) использовать пассажирские лифты в соответствии с правилами их эксплуатации, не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- и) не производить без согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома;

- к) не создавать повышенного шума в помещениях личного пользования и местах общего пользования;

л) не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в нарушение установленного законом порядка;

м) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

При нарушении Собственником Помещения п.п. «а»-«м» настоящего пункта, Собственник Помещения обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей компанией, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Управляющей компании и на их устранение и возместить убытки.

5.3.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора.

5.3.6. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

5.3.7. Сообщать Управляющей компании об обнаруженных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

5.3.8. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую компанию об указанном факте.

5.3.9. Обеспечить сохранность пломб на общедомовых или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

5.3.10. Заблаговременно информировать управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества.

5.3.11. Своевременно направлять в управляющую организацию протоколы общих собраний собственников помещений МКД.

5.3.11. Возместить Управляющей компании в полном объеме стоимость выезда вызванной Собственником аварийной бригады, в случае если вызов аварийной бригады не был связан с аварийной ситуацией, а также штраф в размере выезда аварийной бригады.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Собственники помещений многоквартирного дома вправе осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией услуг по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей компании, для чего от имени собственников выступают Уполномоченные лица, выбранные на общем собрании собственников. График обхода и контролируемые параметры оказываемых услуг согласовываются Управляющей компанией и Уполномоченными лицами не позднее, чем за 10 дней до контрольного обхода.

По результатам обхода составляется акт, в котором отражаются контролируемые параметры услуг, оценка данных услуг Советом многоквартирного дома («отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»), а также возражения, предложения и достигнутые договоренности сторон для повышения качества оказания услуг.

5.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

5.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

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

6. Условие о допуске представителей Управляющей компании в помещение для осмотра общего имущества МКД

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей компании (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей компанией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей компании способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 календарных дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 календарных дней с момента направления Управляющей компанией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей компании в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей компании и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Условия о порядке изменения перечня работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, в том числе дополнительных услуг

7.1. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен по соглашению Сторон

7.2. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

7.3. Изменение Перечня работ и услуг по инициативе Собственников:

Уполномоченное лицо направляет в письменном виде в адрес Управляющей компании предложение о проведении конкретных видов работ (оказания услуг), необходимых для надлежащего исполнения обязанностей по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД.

Управляющая компания обязуется принять решение (заявку) и составить предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и примерных сроков окончания работ, указанных в решении (заявке).

Управляющая компания направляет Собственникам на утверждение указанные предложения в письменном виде после составления в течение 10 рабочих дней со дня получения решения (заявки).

7.4. Изменение Перечня работ и услуг по инициативе Управляющей компании:

По результатам осмотра элементов общего имущества МКД, оценки состояния общего имущества МКД и его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов Собственников Управляющая компания готовит предложения по изменению Перечня работ и услуг и стоимости предлагаемых услуг и работ и направляет их уполномоченному лицу.

7.5. В течение 30 рабочих дней с момента получения предложения Собственники на общем собрании Собственников рассматривают предложения Управляющей компании и утверждают их либо направляют в адрес Управляющей компании возражения по стоимости работ и (или) порядок (график) выполнения работ, а также свои предложения по их корректировке.

7.6. Управляющая компания разрабатывает новые предложения по стоимости таких работ с указанием очередности выполнения работ, порядка (графика) их выполнения и направляет их Собственникам в течение 5 рабочих дней на повторное утверждение.

7.7. Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень работ и услуг Собственники на общем собрании принимают решение о порядке оплаты работ и услуг по содержанию общего имущества МКД: дополнительно путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей компании помимо платы за содержание жилого помещения.

7.8. Решение общего собрания Собственников помещений в МКД, оформленное протоколом общего собрания Собственников, является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания Собственников, направленная Управляющей компании в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

7.9. Управляющая компания приступает к выполнению работ согласно порядку (графику) выполнения работ, утвержденному решением общего собрания Собственников.

7.10. В случае если Собственники помещений в МКД на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг, но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Управляющей компанией, Управляющая компания вправе:

- исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору;
- вынести на рассмотрение общего собрания Собственников возможность внесения в Перечень работ и услуг дополнительные услуги (работы) из предложенных без изменения стоимости Договора и внесения дополнительных средств;
- в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, уведомив об этом Собственников за три месяца, до дня предстоящего расторжения Договора.

7.11. О принятом решении Управляющая компания в срок не позднее 10 дней после истечения срока, указанного в пункте 7.10., сообщает уполномоченному лицу письменно, Собственникам помещений в МКД путем размещения информации об этом на официальном сайте Управляющей компании, в общедоступных местах МКД.

8. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

8.1. Не позднее 1 квартала года следующего за отчетным по окончании отчетного периода (календарный год) Управляющая компания обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

8.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре, признается 1 календарный год.

8.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

8.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.8.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей компанией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей компанией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

8.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.8.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей компании.

8.6. В случае, если в срок, указанный в п.8.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей компании, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

8.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.8.5. и п.8.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

8.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей компании, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

8.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и

выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

9. Обработка персональных данных

9.1. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

9.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей компанией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

9.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке, включаются:

- фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения;
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

9.4. Собственники помещений дают управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

9.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

9.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу www.ukostov-nf.ru.

10. Порядок доставки Управляющей компанией уведомлений Собственникам (Потребителям)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей компанией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

- б) по адресу электронной почты, на которую высылаются квитанции об оплате, без последующего направления уведомления на бумажном носителе;
- в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- г) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- д) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- е) путем размещения сообщения в подъездах дома на информационных стендах. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей компании и подписанным одним Собственником помещения в данном Многоквартирном доме;

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления, распространяется на п. 10.1. - б), в).

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11. Ответственность Сторон

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

11.2. Управляющая компания несет ответственность за выполнения взятых на себя обязательств в пределах, установленных Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома (Приложение № 4 к настоящему Договору).

11.3. Управляющая компания несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

11.4. Управляющая компания не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей компанией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

11.5. Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

11.6. В случае выявления Управляющей компанией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей компании стоимость произведенных работ.

11.7. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма/аренды, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем/арендатором условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

11.8. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя/арендатора-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя/арендатора-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

12. Порядок расторжения и прекращения Договора

12.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

12.1.1. В одностороннем порядке в случае:

- если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению, Управляющая компания, путем размещения информации на информационном стенде уведомляет Собственников об этом не позже, чем за три месяца,

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает общую сумму фактического начисления за три месяца.

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем представления ей копии протокола решения общего собрания;

- в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

12.1.2. По соглашению Сторон:

Управляющая компания вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 10.1. настоящего Договора, предложение о прекращении договора управления по соглашению сторон в случае когда общим собранием Собственников помещений в течение 2 месяцев, с момента направления Управляющей компанией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом, не принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую компанию письменные предложения об урегулировании условий прекращения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на предложение Управляющей компании о расторжении договора не направлены, Договор считается прекращенным по соглашению сторон на предложенных Управляющей компанией условиях.

Датой прекращения настоящего Договора в этом случае признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу прекращения договора управления.

В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий Договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12.1.3. В судебном порядке.

12.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

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

12.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также ответственности за нарушение сроков платежей.

13. Срок действия Договора

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 3 лет с пролонгацией на тот же срок и на тех же условиях, если в порядке раздела 12 договора не заявлено о его изменении, прекращении или расторжении.

13.2. После того как сведения о многоквартирном доме исключены из реестра лицензий субъекта в связи с прекращением договора по окончании срока его действия, управляющая компания не вправе осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом.

14. Заключительные положения

14.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

14.1.1. Собственники помещений подписывают Договор путем:

- проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений;
- голоса «за» по вопросу № 3 повестки дня общего собрания собственников, проводимого в период с 07.05.2024 года по 24.07.2024 года.

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей компании, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

14.1.2. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей компании, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, прошит, скреплен печатью Управляющей компании и подписями руководителя Управляющей компании и лица, председательствующего на общем собрании Собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

14.1.3. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей компании, может быть изменен только путем проставления в Реестре Собственников помещений, подписей Собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

14.2. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 9.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора с даты подписания.

14.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

14.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях.

14.5. В соответствии с п. 3 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Ненадлежащее использование общего имущества дома собственниками, в частности, при пользовании системы водоотведения (канализации) – сброс бытового мусора - является непреодолимой силой в деятельности управляющей компании по обслуживанию канализационной сети (предугадать кто и когда выбросит в канализационную сеть песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы (перечень не ограничен) невозможно).

14.6. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на, то представителями Сторон.

14.7. Управляющая компания уведомляет Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе о реорганизации (ликвидации) Управляющей компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей компании, а также любым из способов, указанных в п. 10.1. настоящего Договора.

14.8. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

15. Реквизиты сторон:

Управляющая компания

ООО «Управляющая компания «Остов Эксплуатация»

Адрес: 143300, Московская обл., г. Наро-Фоминск, пл. Свободы, дом 10, пом. №154

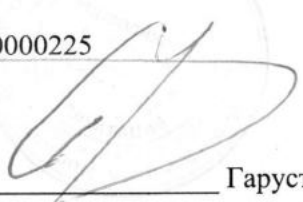
ОГРН 1155030003105 ИНН 5030087488 КПП 503001001

Расчетный счет № 40702810040000007044

ПАО «Сбербанк» г. Москва,

кор. счет № 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор  Гаруст Е.С.

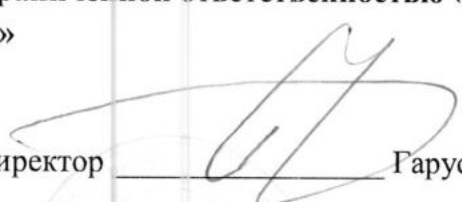
**Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его
технического состояния**

- Тамбуры.
2. Лестницы.
 3. Лифтовые холлы.
 4. Лифты.
 5. Лифтовые и иные шахты.
 6. Коридоры.
 7. Подвал – подземный паркинг
 8. Технический этаж.
 9. Крыша.
 10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома.
 11. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и инженерные системы, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
 12. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
 13. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Управляющая компания

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Остов
Эксплуатация»**

Генеральный директор


Гаруст Е.С.

Перечень и объем услуг, работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сроки их выполнения и плата за содержание жилого помещения
г. Наро-Фоминск, ул. Новикова, д. 20

Наименование работ (услуг)	Плановая периодичность работ и услуг в год	Плановая стоимость за 1 кв. м. в месяц, руб
1. Обслуживание систем электроснабжения и освещения		
Устранение дефектов и неисправностей на световых приборах и установочной аппаратуре	1	
Замена ламп внутреннего и внешнего освещения	4	
Контроль напряжения сети	12	
Осмотр вводных шкафов и вводно-распределительных устройств с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, осветительных установок, этажных щитков и шкафов, кабельных линий 0.4 кВ	12	
Проверка состояния электрических соединений	4	
Проведение технических электроизмерительных проверок	1	
Итого по разделу 1		5,93
2. Обслуживание системы водоснабжения и водоотведения		
Внешний осмотр, контроль состояния водяного узла, распределительных трубопроводов и запорной арматуры	52	
Внешний осмотр, контроль состояния элементов внутренней канализации.	52	
Внешний осмотр, контроль состояния внутреннего водостока, дренажных систем	52	
Восстановление исправности водяного узла, распределительных трубопроводов и запорной арматуры, элементов внутренней канализации, внутреннего водостока, дренажных систем	1	
Проверка работоспособности насосов. ТО насосной станции подачи воды, повышения давления	52	
Очистка фильтров и грязевиков	1	
Устранение протечек	1	
Осмотр и промывка колодцев в зоне ответственности	2	
Итого по разделу 2		5,15
3. Обслуживание лифтового оборудования		
Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов.	12/ По мере поступления заявок	
Освидетельствование и страхование лифтов.	1	
Осмотр и контроль положения кабин лифтов	12	
Проверка работоспособности и переговорных устройств	12	
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечения диспетчерской связи с кабиной лифта	12	
Итого по разделу 3		6,07
4. Обслуживание слаботочных систем.		
Видеонаблюдение: осмотр, проверка, ремонт	12	
Домофон: осмотр, проверка, ремонт	12	
Итого по разделу 4		0,62
5. Обслуживание станции пожаротушения, системы пожаротушения, системы дымоудаления		
Техническое обслуживание станции пожаротушения.	12	
Техническое обслуживание системы пожаротушения	12	
Система дымоудаления: осмотр, проверка, ремонт	12	
Итого по разделу 5		2,85
6. Обслуживание конструктивных элементов		
Внешний осмотр составных частей (дверных блоков, ограждающих и несущих конструкции, состояния поверхностей).	2	
Внешний осмотр и ремонт фасада здания	1	
Ремонт фурнитуры, механических доводчиков	1	
Вентиляция приточно-вытяжная: осмотр, проверка, ремонт	12	
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов	2	
Проверка состояния отмостки и цоколей на наличие деформаций и трещин	2	
Осмотр кровли	2	
Очистка кровли от мусора, листьев	2	
Осмотр и очистка воронок ливневых стоков	6	
Итого по разделу 6		1,52
7. Подготовка дома к сезонной эксплуатации		
Плановые работы по подготовке всех инженерных систем дома к отопительному сезону	1	
Промывка систем оборудования. Гидравлические испытания.	1	
Подготовка Акта эксплуатационной готовности систем к зиме	1	
Итого по разделу 7		0,71
8. Обслуживание Тепло-Водомерного узла		
Внешний осмотр, обслуживание.		
Регулирование и поддержание заданных параметров теплоносителя	92	

Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии, автоматики, запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы отопления и ГВС, оборудование радиаторного отопления	12	
Проверка состояния электрических соединений	1	
Проверка работоспособности приборов и автоматики	4	
Анализ качества регулирования технологических параметров	12	
Сезонное техническое обслуживание		
Замена изношенных частей оборудования.	1	
Проверка состояния оборудования шкафов управления.	1	
Проверка счетчиков, манометров, расходомеров, термометров установленным порядком	1	
Итого по разделу 8		1,50
9. Санитарное содержание		
Уборка помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества дома:		
Подметание лестничных площадок и маршей выше 1 этажа, подбор мусора	52	
Влажная уборка лестничных площадок и маршей первого этажа (входная группа), подбор мусора	104	
Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 2 этажа, подбор мусора	52	
Влажная уборка полов приквартирных холлов	52	
Влажная протирка с использованием чистящих средств стеклянных поверхностей интерьера в холлах входной группы	4	
Влажная протирка с использованием чистящих средств остекления входной группы с внутренней стороны	4	
Протирка перил, дверей на лестничных клетках, дверных рам. Протирка плафонов на лестничных клетках. Протирка подоконников. Протирка отопительных приборов. Протирка шкафов для счетчиков. Протирка почтовых ящиков, информационных стендов.	4	
Сухая уборка потолков (снятие паутины и пыли)	1	
Мытье окон в МОП	2	
Мытье остекления входных групп с уличной стороны	2	
Влажная уборка полов лифтовых кабин	52	
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов	12	
Дератизация. Дезинфекция.	1	
Уборка придомовой территории, входящей в состав общего имущества дома		
Уборка площадки перед входом в подъезд	104	
Подметание свежеснеженного снега	70	
Сдвигание свежеснеженного снега в дни сильных снегопадов	30	
Посыпка территории противогололедными материалами	70	
Очистка дорожек от наледи и льда. Очистка от снега и наледи тротуаров, отмостки.	70	
Уборка и подметание территории в дни без осадков	92	
Работы по содержанию контейнерных площадок и мест накопления ТКО. Очистка урн от мусора.	52	
Стирание надписей и граффити с фасада здания и асфальта на придомовой территории	1	
Очистка детских площадок	4	
Итого по разделу 9		7,24
10. Благоустройство земельного участка. Озеленение.		
Устройство и восстановление газонов, клумб, насаждений	1	
Удобрение растений на земельном участке	1	
Покраска ограждения детской площадки, урн, лавок	1	
Восстановление поврежденных участков (ямочный ремонт) проездов и тротуаров	1	
Полив газонов, из шланга (расход воды учитывает общедомовой счетчик ХВС)	25	
Стрижка газонов. Подрезка деревьев и кустарников.	10/1.	
Итого по разделу 10		2,48
11. Управление МКД. (Управление МКД. Налогообложение.)	12	8,03
Итого по разделам 1-11		42,10

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Остов Эксплуатация"

Генеральный директор _____ Гаруст Е.С.

Перечень коммунальных ресурсов

№ п/п	Вид услуги	Ед. измере ния	Тариф, руб. с 01.07.2024 - 31.12.2024
1	Отопление	гКл	3 150,84
2	Горячее водоснабжение		
	Подогрев	гКл	3 150,84
	ХВС для ГВС	куб. м.	38,92
3	Водоснабжение ХВС	куб.м.	38,92
4	Водоотведение	куб.м.	36,48
5	Электроснабжение	кВт.	день - 5,57 - для жилых; нерегулируемый тариф для нежилых

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Остов
Эксплуатация"

Генеральный директор _____ Гаруст Е.С.

Акт

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникации, находящиеся внутри каждого помещения, границы которой определяются следующим образом:

Границы ответственности Управляющей организации	Границы ответственности собственников
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления стояков горячего и холодного водоснабжения после запорной арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирного электросчетчика), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные сети, кабельный ввод от счетчика до квартирного эл. щита, электрический счетчик, отключающее устройство после электросчетчика.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Центральные стояки системы отопления, ответвления от стояков до и после запорной арматуры, общедомовой прибор учета, общедомовые приборы отопления.	4. Узел учета тепла, внутриквартирные сети, радиаторы отопления.
5. По строительным конструкциям: 5.1. крыши, козырьки над входами в подъезды; 5.2. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); 5.3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилых помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).	5. По строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение, квартиру.

Если общедомовые инженерные коммуникации и оборудование находятся в помещении пользователей помещений, и они обязуются:

-обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей жилыми помещениями, не допускать их повреждения;

—своевременно информировать Управляющую организацию о технических неисправностях общедомовых инженерных коммуникаций и оборудования, находящихся в помещении пользователей;

-обеспечивать беспрепятственный допуск работников Управляющей организации к общедомовым инженерным коммуникациям и оборудованию;

- не производить переоборудования систем отопления без согласования с Управляющей организацией.

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Остов Эксплуатация»

Генеральный директор _____ Гаруст Е.С.

Перечень услуг, утвержденных общим собранием собственников,
в соответствии с протоколом № 1 от 02.08.2024 года

Наименование работ (услуг)	Фактическая периодичность в год	Фактическая стоимость месяц, руб.
Услуги консьержа на 1 квартиру	с 8:00 до 20:00 каждый день в первом подъезде	560 руб./кв.

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Остов Эксплуатация»

Генеральный директор _____ Гаруст Е.С.

Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
1.	Дата заполнения/внесения изменений	-	
2.	Дата начала отчетного периода	-	
3.	Дата конца отчетного периода	-	
Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества			
4.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода):	руб.	
5.	- переплата потребителями	руб.	
6.	- задолженность потребителей	руб.	
7.	Начислено за работы (услуги) по содержанию и текущему ремонту, в том числе:	руб.	
8.	- за содержание дома	руб.	
9.	- за текущий ремонт	руб.	
10.	- за услуги управления	руб.	
11.	Получено денежных средств, в т. ч:	руб.	
12.	- денежных средств от потребителей	руб.	
13.	- целевых взносов от потребителей	руб.	
14.	- субсидий	руб.	
15.	- денежных средств от использования общего имущества	руб.	
16.	- прочие поступления	руб.	
17.	Всего денежных средств с учетом остатков	руб.	
18.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода):	руб.	
19.	- переплата потребителями	руб.	
20.	- задолженность потребителей	руб.	
Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту в отчетном периоде (заполняется по каждому виду работы (услуги))			
21.	Наименование работы (услуги)	-	
22.	Исполнитель работы (услуги)	-	
23.	Периодичность выполнения работы (услуги)	-	
Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг)			
54.	Количество поступивших претензий	ед.	
55.	Количество удовлетворенных претензий	ед.	

56.	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	ед.	
57.	Сумма произведенного перерасчета	руб.	
Общая информация по предоставленным коммунальным услугам			
58.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода), в том числе:	руб.	
59.	- переплата потребителями	руб.	
60.	- задолженность потребителей	руб.	
61.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода), в том числе:	руб.	
62.	- переплата потребителями	руб.	
63.	- задолженность потребителей	руб.	
Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг			
64.	Количество поступивших претензий	ед.	
65.	Количество удовлетворенных претензий	ед.	
66.	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	-	
67.	Сумма произведенного перерасчета	руб.	
Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников			
68.	Направлено претензий потребителям-должникам	ед.	
69.	Направлено исковых заявлений	ед.	
70.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	руб.	

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Остов Эксплуатация»

Генеральный директор _____ Гаруст Е.С.

Услуга «консьерж».

Услуга «консьерж» представляет собой комплекс мероприятий, которые позволяют обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома.

Консьерж по дому обязан заступать на смену в 8:00, находиться в доме в течение смены до 20:00 в опрятном виде и выполнять настоящую инструкцию.

Обязанности консьержа

- В общении с жителями дома и представителями государственных и иных структур соблюдать вежливость.
- Обеспечивать своевременную передачу оперативной информации о выявленных нарушениях в доме для принятия мер.
- Делать ежедневный обход 1 и 2 подъездов с 9-00 с целью осмотра общедомового имущества (фиксация в журнале)
- Делать ежедневный обход подземного паркинга (отметка в журнале)
- Фиксировать в журнале учета все замеченные нарушения и иную информацию, которая может представлять интерес для жителей дома.
- При необходимости проверять удостоверения работников коммунальных служб (лифтеров, сантехников и т.д.)
- Сообщать в правоохранительные органы обо всех подозрительных лицах, находящихся в доме, а также о вывозе мебели и иных подозрительных действиях.
- В случае погрузочно-разгрузочных работ в доме, контролировать их ход и, при необходимости, предотвращать перегруз кабины лифта, замусоривание и порчу лифтов.
- При обходе, проверить целостность замков на дверях подвала, электрощитовой и выхода на крышу дома.
- В случае необходимости делать заявку на замену перегоревших ламп на лестничных клетках и лифтовых кабинах. По просьбе жильцов подавать заявки на замену ламп в коридоре на этажах.
- Своевременно реагировать на срабатывание аварийных систем, а также систем безопасности и жизнедеятельности.
- Своевременно реагировать на сообщения жильцов о проблемах домовых коммуникаций: прорыве канализации, проблемах сети теплоснабжения, водоснабжения, поломке лифтов и любых иных аварийных ситуаций. Незамедлительно сообщать об этом в соответствующие службы с фиксацией факта обращения в журнале заявок.
- В течение смены поддерживать чистоту и порядок в помещениях консьержной, коридоров и холлов 1-го этажа и лифтовых кабин. После провоза в лифте строительных материалов, протирать стены, двери и пол лифтовой кабины.
- Консьерж не несет ответственности за сохранность квартир и личного имущества жильцов (в т.ч. автомобилей и вещей, находящихся в коридорной холе).
- Консьержу запрещено сообщать сведения о жильцах посторонним лицам.

Режим пропуски в дом:

- Жители дома заходят, используя свой магнитный ключ, либо позвонив по общественному телефону консьержу;

Действия консьержа.

- *При обнаружении неправильно припаркованного автомобиля* консьерж должен выявить его владельца и предпринять все возможные действия к информированию собственника и освобождению проезда (для справки Статья 12.19. КоАП РФ «Нарушение правил остановки или стоянки транспортных средств» в части нарушения правил остановки или стоянки транспортных средств на тротуаре, повлекшее создание препятствий для движения пешеходов, и остановки на проезжей части, повлекшее создание препятствий для движения других транспортных средств (вывоз мусора, проезда машин пожарной и скорой помощи).
- *При выявлении и задержании нарушителей за мелкое хулиганство* консьерж должен предупредить нарушителя, вызвать наряд полиции (для справки Статья 20.1. КоАП РФ «Мелкое

хулиганство, то есть нарушение общественного порядка, выражающее явное неуважение к обществу, сопровождающееся нецензурной бранью в общественных местах, оскорбительным приставанием к гражданам, а равно уничтожением или повреждением чужого имущества).

- **При выявлении и задержании нарушителей за распитие алкоголя** консьерж должен предупредить нарушителя о нарушении им законности и порядка. При отказе выполнить законные требования, вызвать наряд полиции (для справки Статья 20.1. КоАП РФ «Распитие алкогольной и спиртосодержащей продукции либо потребление наркотических средств или психотропных средств в общественных местах», Статья 20.21. КоАП РФ «Появление в общественных местах в состоянии опьянения, оскорбляющем человеческое достоинство и общественную нравственность», Статья 20.22. КоАП РФ «Появление в состоянии опьянения несовершеннолетних, а равно распитие ими алкогольной и спиртосодержащей продукции, потребление ими наркотических средств или психотропных веществ в общественных местах. Появление в состоянии опьянения несовершеннолетних в возрасте до шестнадцати лет, а равно распитие ими алкогольной и спиртосодержащей продукции, потребление ими наркотических средств или психотропных веществ, без назначения врача, иных одурманивающих веществ в общественных местах»).

Управляющая компания

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Остов Эксплуатация»

Генеральный директор _____ Гаруст Е.С.

