

ДОГОВОР № _____

управления многоквартирным домом

г. Дзержинский
Московская область

« _____ » _____ 20 ____ года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ФОБОС КОМФОРТ» ОГРН 1225000056291, ИНН 5027306531 в лице директора Пидгирской Оксаны Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, собственник жилого помещения/нежилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. Угрешская, д.32, стр.1 являющийся собственником помещения в МКД на основании _____

(реквизиты документа, подтверждающего право собственности (номер записи в ЕГРН)/иной документ)

именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «16» августа 2022 года № 050002321.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- [Жилищного кодекса](#) Российской Федерации;
- [Гражданского кодекса](#) Российской Федерации;
- [Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ](#) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- [постановления Правительства от 06.05.2011 № 354](#) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- [постановления Правительства от 13.08.2006 № 491](#) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
- [постановления Правительства от 03.04.2013 № 290](#) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- [постановления Правительства от 15.05.2013 № 416](#) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- иных нормативно-правовых документов.

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

1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного

дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управления, указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, согласно приложению № 2 к настоящему Договору, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, перечень услуг и работ по содержанию общего имущества указан в приложении № 3 к настоящему Договору;

– обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям);

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Работы по текущему ремонту общего имущества в МКД перечислены в приложении № 4 в объеме не менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного [постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290](#).

2.3. Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 5

2.3. Качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденным [постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354](#).

2.4. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей определены актом разграничения эксплуатационной ответственности в Приложении № 5.

2.5. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренными приложениями № 2, №3, № 4 к Договору).

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем:

а) заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов, в том числе прием сточных вод;

б) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документального оформления приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии со степенью благоустройства МКД, путем в том числе:

а) холодное водоснабжение;

- б) горячее водоснабжение;
- в) отопление;
- г) обращение с ТКО.

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, а также потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД совместно с Председателем Совета МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном [Правилами содержания общего имущества](#).

3.1.5. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

- а) начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги (плата за жилое помещение коммунальные услуги) и взносы на капитальный ремонт;
- б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, капитальный ремонт и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются размещенные в ГИС ЖКХ сведения о начислениях, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение, коммунальные услуги, капитальный ремонт и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в ГИС ЖКХ в срок не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, взносы на капитальный ремонт, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу;

д) производить в установленном [Правилами предоставления коммунальных услуг](#) порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы;

е) осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственников помещений в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия собственника в занимаемом жилом помещении.

При этом по желанию собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями [раздела 4](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных [постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416](#).

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.7. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на

основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.8. Вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

3.1.9. Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.10. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

По запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту Управляющей организации, представлять собственникам и пользователям помещений обязательную к раскрытию информацию в течении 5 рабочих дней, со дня поступления запроса.

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, в Управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки.

Рассмотрение обращений по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения Управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

3.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений в МКД на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения в срок, установленный действующим законодательством.

3.1.12. Организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в неделю. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.13. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Управляющая организация направляет претензию пользователю общего имущества, уведомляет о выявленном нарушении совет МКД, органы контроля и надзора для принятия необходимых мер реагирования в отношении нарушителя.

3.1.14. Обеспечить участие Совета МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

3.1.15. Осуществлять по заявлению собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

3.1.16. Выдавать в 3-х дневный срок со дня обращения копии из финансового лицевого счета, различные справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.17. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД.

3.1.18. Производить сверки расчетов по платежам, на основании соответствующего обращения собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

3.1.19. На основании заявки собственника составлять акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.20. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия.

3.1.21. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

При этом по требованию собственника в течение одного рабочего дня со дня обращения ему предоставляется возможность ознакомиться с показаниями общедомовых приборов учета.

Сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета сохраняется Управляющей организацией в течение не менее трех лет.

3.1.22. Информировать собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

3.1.23. При направлении своих представителей обязать их предъявлять документы, подтверждающие их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое помещение собственника осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования. Наличие полномочий у представителя Управляющей организации подтверждается нарядом Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки.

3.1.24. Осуществлять взаимодействие с представителями совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

3.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

- для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;

- для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

- для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и

пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, указанным в [части 18](#) статьи 155 ЖК РФ.

3.2.4. Направлять Председателю Совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.5. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. Информация о всех проводимых общих собраниях собственников в очной, заочной или очно-заочной формах, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде и(или) в подъездах многоквартирного дома.

3.2.6. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.7. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.8. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.9. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в [части 1](#) статьи 46 ЖК.

3.2.10. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных [Правилами предоставления коммунальных услуг](#).

3.2.11. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

3.2.12. В случае обнаружения незаконной перепланировки, начислить и требовать оплаты за содержание и текущий ремонт, исходя из количества увеличенных квадратных метров жилого помещения, с момента незаконной перепланировки. В случае невозможности определить дату произведенной незаконной перепланировки срок начисления устанавливается за последние 3 года.

3.2.13. Выполнять функции технического заказчика капитального ремонта Общего имущества (включая заказ на разработку проектной документации), а именно заключать договора с подрядными организациями, выполняющими работы по капитальному ремонту Общего имущества МКД, подписывать совместно с Председателем Совета МКД акты приемки выполненных работ капитального ремонта Общего имущества МКД, от имени всех собственников помещений в МКД.

3.2.14. Осуществлять выбор подрядных организаций, для выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества МКД, от имени всех собственников помещений в МКД.

3.3. В рамках настоящего Договора Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также [Правила содержания общего имущества](#).

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы:

– подтверждающие право собственности на жилое помещение.

3.3.4. Своевременно информировать УО о смене собственника жилого помещения и предоставлять в УО необходимые документы.

3.3.5. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.6. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета

3.3.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.8. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.9. Согласовывать с УО перепланировку (переоборудование) жилого (нежилого) помещения, своевременно информировать УО о начале перепланировки (переоборудования) жилого (нежилого) помещения (при наличии согласованной документации в установленном законом порядке) и об окончании перепланировки (переоборудования) жилого (нежилого) помещения.

3.3.10. Исполнять предписания УО в части незаконных перепланировок.

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе [Правилами предоставления коммунальных услуг](#).

3.4. В рамках настоящего Договора Собственник вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) у собственника задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

3.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены [Правилами предоставления коммунальных услуг](#), изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия собственника в занимаемом жилом помещении.

3.4.6. Требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.4.7. Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, которые установлены [Правилами содержания общего имущества](#).

3.4.8. В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением о перерасчете платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.

3.4.9. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования.

3.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.5. В рамках настоящего Договора Собственник не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.

3.5.4. Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения без соответствующих разрешительных документов.

3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.6. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 °С.

3.5.7. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.8. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.5.9. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00. Все работы с повышенными шумовыми эффектами производить в соответствии с Законом Московской области от 7 марта 2014 года N 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».

Проведение ремонтных шумовых работ круглосуточно запрещается в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Цена договора для собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, пользующихся помещениями в данном многоквартирном доме, включает в себя плату за услуги и работы по содержанию, ремонту и управлению общим имуществом в многоквартирном доме, включающую 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.

Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.2.1. Плата собственника за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание жилого помещения, определяемого в порядке, указанном в пунктах 4.2.3–4.4. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

4.2.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется как произведение общей площади помещений собственника на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

4.2.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников помещений установить, как произведение тарифов, установленных постановлением Администрации городского округа Дзержинский в соответствии с действующим законодательством, на величину общей площади жилого (нежилого) помещения собственника.

На момент заключения настоящего договора размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников помещений устанавливается в размере 34,32 рубля, согласно Решения от 16.02.2022 г. № 2/3 Совета депутатов муниципального образования Городской округ Дзержинский Московской области «Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также

для собственников помещений, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, на территории муниципального образования «Городской округ Дзержинский Московской области»

Указанный тариф действует до принятия Администрацией муниципального образования «Городской округ Дзержинский Московской области» нового тарифа в установленном порядке, либо до утверждения другого тарифа на общем собрании собственников в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.3. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексируется.

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в РФ по официальным данным. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (плата за коммунальные ресурсы на СОИ), рассчитывается Управляющей организацией ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

В случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается по ценам (тарифам) на электрическую энергию (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы.

4.6. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» [Правил предоставления коммунальных услуг](#).

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, оснащённом индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении собственника и предоставленных им в порядке, установленном [Правилами предоставления коммунальных услуг](#).

Порядок определения размера платы установлен [Правилами предоставления коммунальных услуг № 354](#).

4.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» [Правил предоставления коммунальных услуг № 354](#).

4.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится соразмерно доле собственника в общем имуществе собственников помещений в МКД.

4.10. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством.

4.11. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены ЖК РФ.

4.12. Сумма начисленных пеней указывается в едином платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.13. В случае оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в приложениях № 2, № 3, № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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 МКД в соответствии с [Правилами содержания общего имущества](#).

При этом услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям [Правил содержания общего имущества](#) в многоквартирном доме, [Правил предоставления коммунальных услуг](#) гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего Договора.

4.14. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также 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.

4.15. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, и/или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и (или) работы/услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.17. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД на момент подписания договора рассчитывается: с 1 кв. м. без учета стоимости коммунальных ресурсов на содержание общего имущества с общей площади

помещения находящегося в собственности и без учета стоимости услуг по вывозу ТКО с общей площади помещения.

Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД устанавливается ежегодно в соответствии с решениями Общих собраний собственников. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (либо установят тариф, документально и экономически не обоснованный и не обеспечивающий выполнение минимального перечня работ и услуг, установленных правительством РФ), применяется тариф в размере, установленном органом местного самоуправления для МКД (п. 4 ст. 158 ЖК РФ).

4.18. Информацию об изменении ставок, тарифов собственники получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно в Управляющей организации через расчеты на оплату.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль:

- за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с [Правилами содержания общего имущества](#), иными нормативными документами и условиями настоящего Договора;
- за предоставлением коммунальных услуг в соответствии с [Правилами предоставления коммунальных услуг](#), иными нормативными документами и условиями настоящего Договора.

5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, путем:

5.2.1. Получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.

5.2.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

5.2.3. Требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.3. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

6.4. При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

6.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие собственниками помещений решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если такие изменения или дополнения не согласованы с Управляющей организацией и не оформлены в соответствии с требованиями [Жилищного кодекса](#) (ст. 46 ЖК).

7.3. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с председателем Совета МКД, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению пунктом 7.2. Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.5.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

7.5.2. В судебном порядке.

7.5.3. В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями [Жилищного кодекса](#), гражданского законодательства.

7.6.1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

7.6.2. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

7.6.2.1. Когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

7.6.3. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 7.6.2.1 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил [пункта 2](#) статьи 200 ЖК.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

7.8. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.

7.9. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и

выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.10. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.

8.2. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

9.1. Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

9.2. Приложение №2 «Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома».

9.3. Приложение №3 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

9.4. Приложение №4 «Примерный перечень, относящихся к текущему ремонту».

9.5. Приложение № 5 «Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»

9.6. Приложение № 6 «Акт эксплуатационной ответственности сторон».

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

ООО «УК ФОБОС КОМФОРТ»

Адрес: 140093 Московская обл.,
г. Дзержинский, ул. Угрешская, 30 пом.700
ИНН/ КПП 5027306531/502701001
р/с № 407028104238800000029
БАНК ВТБ (ПАО)
БИК 044525411
к/сч. № 30101810145250000411
тел.+7 (498) 742-00-46
эл.почта: uofobos@mail.ru

Директор

М.П. О.Н.Пидгирская

Участник:

(ФИО)
ИНН _____
Паспорт серия _____ № _____
Выдан (кем) _____

Дата выдачи: « ____ » _____
г. _____
тел. _____
эл.почта: _____

(подпись) (Фамилия, инициалы)

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир (жилых помещений) или нежилых помещений (которые находятся в собственности физических или юридических лиц) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе включая межквартирные холлы, лестничные и лифтовые площадки, лестницы, лоджии лестничных переходов, площадки мусоропровода, лифты, лифтовые и иные шахты, шахты вентиляций и дымоудаления, коридоры, колясочные, комнаты консьержей, технические чердаки, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, узлы управления и другие объекты), инженерное оборудование (трубопроводная система холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), центрального отопления и канализации).

2. Крыши – самые верхние перекрытия дома с кровлей и крышным оборудованием; к крышам не относятся многослойные покрытия полов террас (кровли перекрытий нижерасположенных этажей), находящихся в составе отдельных квартир (согласно техническим паспортам) и принадлежащих отдельным собственникам (сособственникам).

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, ригеля, балки, несущие колонны, балконные и иные плиты, к которым должен предоставляться свободный доступ для обслуживающей организации).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (перегородки, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое, вентиляционное и иное оборудование, находящееся за пределами помещений собственников или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:

а) внутридомовые инженерные системы (сети) холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), состоящие из стояков холодного и горячего (прямого и обратного) водоснабжения; ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (входного шарового крана) расположенного на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства (входные шаровые краны), расположенные в коробах межквартирных холлов; коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды; запорно-регулирующих устройств, трубопроводов, насосов, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на сетях ХВС и ГВС от коллективных (общедомовых) приборов учета до указанных стояков; сантехнических приборов и оборудования в помещениях общего пользования, включая специальные приборы учета холодной и горячей воды, расходуемой в помещениях общего пользования и на общедомовые нужды (полив, уборка и т.п.);

б) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей в том числе: отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников, стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, трапов, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе; исключая канализационные трубы и иные элементы системы канализации, расположенные внутри помещений собственников (от сантехнических приборов, бытовой техники и оборудования до крестовин стояков), а так же исключая элементы систем ливнестока, расположенные на террасах, входящих в состав помещений (квартир) собственников, и являющиеся имуществом отдельных собственников (сособственников), от приемных воронок, (исключая также сами воронки) до крестовин канализационных стояков;

в) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков отопления; ответвлений от стояков до первых отключающих устройств (входных шаровых кранов), расположенных на ответвлениях от стояков, включая указанные отключающие устройства (входные шаровые краны), расположенные в коробах межквартирных холлов; коллективных (общедомовых)

приборов учета тепловой энергии; запорно-регулирующих устройств, трубопроводов, насосов, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на сетях отопления от коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии до стояков отопления; обогревающих элементов (приборов отопления), подводов к ним и запорно-регулирующего оборудования в помещениях общего пользования; исключая находящиеся в квартирах (помещениях) собственников обогревающие элементы (приборы отопления: радиаторы, конвекторы), запорно-регулирующее оборудование (в т.ч. коллекторы отопления) и подводы к указанным элементам от первых отключающих устройств, расположенных в коробах межквартирных холлов.

г) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов; вводно-распределительных устройств; аппаратуры защиты, контроля и управления; коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии; этажных щитков и шкафов; осветительных установок и электроприборов помещений общего пользования; электрических установок систем дымоудаления; систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода; грузовых, пассажирских и пожарных лифтов; автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома и систем контроля доступа (домофонов); сетей (кабелей) от внешней границы (общедомового прибора учета) до (не включая) индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях, а также слаботочных сетей (сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи, линий интернет и других подобных сетей и расположенных на них устройств) от внешней границы (стена дома) до индивидуальных точек подключения (в этажных шкафах), кроме электрических (в т.ч. слаботочных) сетей, устройств и приборов, расположенных внутри помещений собственников от индивидуального прибора учета (включая сам прибор учета) или точки подключения (в отсутствие прибора учета и для слаботочных сетей);

д) внутридомовая система вентиляции, включая вентиляционные шахты, короба, трубопроводы, запорно-регулирующую аппаратуру и другие устройства системы вентиляции, начиная с входных окон (решеток) системы вентиляции внутри помещений.

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, тротуары, площадки для стоянки автомобилей, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Директор
ООО «УК ФОБОС КОМФОРТ»
_____ / О.Н.Пидгирская /

Собственник
_____ / _____ /

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование), в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением правительства РФ от 15.05.2013 № 416, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

2. Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 3.1 статьи 45](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

3. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального [перечня](#) услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

4. Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями [законодательства](#) Российской Федерации;

оформление платежных документов (Единого платежного документа – далее ЕПД) и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, путем размещения ЕПД в почтовых ящиках;

прием оплаты от собственников и пользователей помещениями МКД за содержание и коммунальные платежи (включая взносы на капитальный ремонт), путем безналичных перечислений на соответствующий банковский счет, указанный в ЕПД;

осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

8. Обеспечение контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со [стандартом](#) раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

9. Организация аварийно-диспетчерской службы (круглосуточно);

10. Дополнительные услуги:

предоставление справок о состоянии и принадлежности финансово-лицевого счета;

предоставление справок об отсутствии задолженности;

предоставление выписки из финансово-лицевого счета;

предоставление выписки из домовой книги;

предоставление справок о фактическом проживании в жилом помещении;

предоставление справок о зарегистрированных лицах в жилом помещении;

предоставление справок о регистрации лица по месту жительства или по месту пребывания;

предоставление иных справок и выписок (по требованию), связанных с ведением финансово-лицевых счетов и домовой книги;

предоставление Актов по фактам аварий (залива);

контроль фактического проживания граждан и составление Актов о фактическом проживании.

Примечания:

«Управляющая организация» обеспечивает выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных указанным перечнем. Для выполнения отдельных видов работ (оказания услуг) «Управляющая организация» привлекает специализированные организации.

Директор
ООО «УК ФОБОС КОМФОРТ»
_____ / О.Н.Пидгирская /

Собственник
_____/_____/

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней)
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю (кроме воскресенья и праздничных дней)
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	2 раза в месяц или более по необходимости
4.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней)
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
7.	Мытье окон	1 раз в год
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд (крыльцо, лестница) и очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, отопительных приборов	2 раза в год (весна, осень)
10.	Влажная протирка подоконников	2 раза в месяц
II.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Согласно (ЖНМ-96-01/1). Осмотры – 1 раз в год. Устранение неисправностей – в течение смены.

2.	Консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	1 раз в год, по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости
4.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год, по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
5.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	1 раз в год, по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
6.	Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год, по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период. Устранение неисправностей – в течение смены
7.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - 1сутки, нарушение водоотвода – 2 суток, замена разбитого стекла - 2 суток, неисправность освещения мест общего пользования - 1 суток, неисправность электрической проводки оборудования – 3 часов, неисправность лифта - 2 часов с момента получения заявки
8.	Обслуживание домовых знаков и почтовых ящиков	По мере необходимости
III.	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
1.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
2.	Обслуживание систем вентиляции	Ежемесячно
3.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
4.	Текущий ремонт	По мере необходимости
5.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером.
IV.	Прочие услуги	

1.	Дератизация	1 раз в месяц
2.	Дезинсекция	4 раза в год
3.	Услуги по управлению многоквартирным домом	Постоянно
4.	Техническая инвентаризация	

V. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
2.	Уборка мусора с газона, очистка урн	7 раз в неделю
3.	Уборка мусора на контейнерных площадках	7 раз в неделю
4.	Полив газонов	По мере необходимости
5.	Стрижка газона	По мере необходимости
6.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости
7.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	5 раз в неделю
8.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада
9.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости
10.	Очистка козырьков	По мере необходимости

Работы и услуги не указанные напрямую в настоящем приложении подразумеваются в каждой отдельно взятой категории и осуществляются Управляющей организацией в соответствии с объемом и порядком установленном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД"), Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Директор
ООО «УК ФОБОС КОМФОРТ»
_____ / О.Н.Пидгирская /

Собственник
_____ / _____ /

Приложение № 4
к Договору об управлении многоквартирным домом

Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту

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

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. Ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Заделка швов в стыках сборных железобетонных покрытий. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

4. Крыши.

Антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы. Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, облицовка стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками. Восстановление лепных деталей и розеток. Все виды малярных и стекольных во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвала, чердаках), а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами, собственниками за свой счет).

10. Отопление.

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

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения мест общего пользования.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

Работы не указанные напрямую в настоящем перечне подразумеваются в каждой отдельно взятой категории и осуществляются Управляющей организацией в соответствии с объемом и порядком установленном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД"), Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Директор
ООО «УК ФОБОС КОМФОРТ»
_____ / О.Н.Пидгирская /

Собственник
_____/_____/_____ /

Приложение № 5
к Договору об управлении МКД

Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной настоящим Договором;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в настоящем Договоре;

д) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в настоящем Договоре, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении к Договору срок с надлежащим качеством).

5. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в минимальный перечень работ, услуг (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Непредвиденные работы выполняются за счет средств собственников.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо – Совет дома – до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг.

6. Все виды изменений, вносимые в Перечень работ, услуг, с учетом изменений размера платы за выполнение Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

7. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений осуществляется путем подписания соответствующего протокола.

8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях.

Директор
ООО «УК ФОБОС КОМФОРТ»
_____ / О.Н.Пидгирская /

Собственник
_____ / _____ /

Приложение № 6
к Договору об управлении МКД

Акт эксплуатационной ответственности Сторон

Настоящий акт, являющийся неотъемлемой частью договора, составлен между ООО «ХСТФ ФОБОС» именуемое в дальнейшем УО, с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем Собственник (пользователь, арендатор) с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УК и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности УО, (в том числе аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств УО. В течении 2-х рабочих дней составляется аварийный акт (при необходимости).

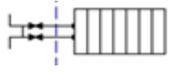
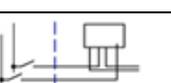
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. В течении 2-х рабочих дней составляется аварийный акт (при необходимости).

4. Ответственность за предоставление доступа к сетям, устройствам и оборудованию, которое относится к общедомовому имуществу и находится и/или проходит транзитом через помещение Собственника, несет Собственник.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности УО, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или УО, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу УО или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*.

*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления УО соответствующего счета.

	Система отопления- после первого вентиля на центральном стояке
	Система ГВС – после первого вентиля на центральном стояке
	Система ХВС – после первого вентиля на центральном стояке
	Система водоотведения – после первого раструба на центральном стояке
	Система электроснабжения – после автоматического выключателя перед индивидуальным прибором учета

Граница эксплуатационной ответственности показана пунктирной линией

Директор
ООО «УК ФОБОС КОМФОРТ»
_____ / О.Н.Пидгирская /

Собственник:
_____ / _____ /

