

**Договор управления многоквартирным домом
по адресу: Московская область, г. Раменское,
ул. Приборостроителей, д.16А № Р/П16А/22**

Московская область,
г. Раменское

«_____» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ-Сервис» ОГРН 1085040002376, ИНН 5040083468, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,

и **собственники жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Приборостроителей, д. 16А, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. а) Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: Московская обл., г. Раменское, ул. Приборостроителей, д.16А, кв._____, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

б) Инициативная группа – группа собственников помещений многоквартирного дома, созданная для организации (подготовки) и проведения общего собрания собственников помещений.

1.2. Управляющий - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе входы на лестницу и к лифтовому холлу 1 этажа с крыльцом и козырьком над ним, межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки 17 этажей и технического этажа, и переходные лоджии со 2 по 17 этажи, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование, а также крыша с мягкой кровлей, несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (до первого отключающего устройства), находящееся в многоквартирном доме за пределами или

внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, внешний фасад Домов, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, включая, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Дом, и иное имущество, состав которого определяется Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющий.

1.8. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, указанного в Протоколе от "___" _____ 2022 г. №___ и хранящегося в ООО «ЮИТ-Сервис» по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д.10, пом. IX.

1.9. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.10. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также круглосуточное бесперебойное предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Доме, а также решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2. Управляющий по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещений Собственника), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Дома решаются на общем собрании собственников и регулируются отдельным договором.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

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

3.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме указан в Приложении 1 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства по решению общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.4. Круглосуточно бесперебойно предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещений Собственника) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- ж) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4.1. Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих его состояние, в соответствии с результатами осмотра (в соответствии с Приложением 1 к Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170).

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления городского поселения Раменское или по решению общего собрания собственников. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а также периодичность их проведения могут быть согласованы с Управляющим и приняты на общем собрании собственников помещений Дома.

3.1.7. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, а также телефонами диспетчера, путем размещения объявлений в подъездах Дома в помещении офиса ООО «ЮИТ-Сервис» и/или указания на платежных документах.

3.1.8. Производить начисление и сбор платежей, установленных разделом 4 Договора, обеспечивая выставление платёжного документа в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.9. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 (тридцать) дней путём вывешивания информации на доску объявлений в подъезде и офисе Управляющего.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня регистрации входящей корреспонденции в центральном офисе Управляющего (в г. Жуковский Московской области) обязан направить ответ заявителю об исполнении принятого заявления.

3.1.11. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности.

3.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего двухстороннего акта подписанным исполнителем и потребителем, и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющего от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные нужды собственников по решению общего собрания собственников.

3.1.14. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.

3.1.15. Предоставлять Собственникам в письменной форме отчет о выполнении настоящего Договора за год до 15 апреля года, следующего за отчетным годом. *За отчетный год Стороны понимают период 12 месяцев каждого года с 01 января по 31 декабря (включительно).*

3.1.16. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту квартиры Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющего и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, согласно действующему прейскуранту, который размещается в офисе ООО «ЮИТ-Сервис». По окончании выполненных дополнительных работ Стороны обязаны подписать Акты о выполненных работах с указанием срока гарантии.

3.1.17. Обеспечить безопасность для жизни и здоровья Собственника, а также сохранность общего имущества находящиеся в общей долевой собственности Дома.

3.1.18. Соблюдать права и законные интересы Собственника.

3.1.19. Поддерживать архитектурный облик Дома в соответствии с проектной и рабочей документацией на строительства Дома.

3.2. Управляющий вправе:

3.2.1. В рамках заключения договоров на поставку коммунальных услуг управляющая организация заключает договоры с естественными монополистами и городскими поставщиками коммунальных ресурсов по утвержденным тарифам.

Все договоры и/или соглашения, необходимые для осуществления технического обслуживания и текущего ремонта, заключенные Управляющим до подписания настоящего

договора продолжают свое действие и не подлежат отмене или изменению в связи с подписанием настоящего договора.

В случае необходимости заключения новых договоров для оказания дополнительных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, привлечение сторонних организаций осуществляется по согласованию с инициативной группой.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях, находящихся в собственности у Собственника, т.е. в тех помещениях, которые не относятся к общему имуществу Дома, перечисленному в п. 2.3. Договора при условии предварительного согласования даты и времени проверки с Собственником.

3.2.3. Проводить проверку работоспособности установленных приборов учета и сохранности пломб, в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ).

3.2.4. В случае самовольного повреждения или снятия пломб Собственником и, не уведомив Управляющего, производить расчет размера оплаты услуг с использованием, утвержденных на территории городского поселения Раменское Московской области нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости.

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

3.2.6. Взыскивать с Собственника сумму неплатежей и ущерба (пени), нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору, по причинам, зависящим от Управляющего, Собственник вправе не осуществлять оплату услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома за весь период не предоставления или ограниченного предоставления услуг.

Управляющий обязуется своевременно уведомлять Собственника о любых возможных ограничениях в предоставляемых услугах Собственнику.

В случае аварийного (внепланового) отключения ресурсов (водоснабжение, электроэнергия, отопление) Управляющий обязуется предоставить имеющуюся информацию по такому отключению, путем размещения ее на доске объявлений в течение одного дня.

3.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.4-3.3.13. Договора.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, и коммунальные услуги.

3.3.2. Предоставлять Управляющему до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, показания приборов учета.

3.3.3. Предоставить право Управляющему представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. В сроки, согласованные с Управляющим, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющего для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру в соответствии с главой 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях, препятствующих

оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.8. Осуществлять переустройство и перепланировку жилого/нежилого помещения только по согласованию с органом местного самоуправления, в соответствии со ст. 26 Жилищного кодекса РФ.

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

3.3.10. Своевременно оплачивать по счетам Управляющего необходимый ремонт и замену приборов учета. Ежемесячно снимать показания квартирных приборов учета и одновременно с оплатой выставленных платёжных документов за предыдущий месяц представлять в письменной форме Управляющему информацию о показаниях приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории городского поселения Раменское Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Ремонт, обслуживание и поверка квартирных приборов учета холодной и горячей воды производится Собственником по договору со специализированной организацией, имеющей лицензию на ремонт указанных приборов, либо по договору с Управляющим, если он имеет такие документы.

3.3.12. Не допускать замену, ремонт и/или обслуживание приборов учета воды без согласования с Управляющей организацией.

3.3.13. Обеспечить надлежащее функционирование системы учета потребления холодной и горячей воды в помещениях Собственника за счет регулярного обслуживания (в соответствии с технической документацией на приборы учета воды), плановых (по окончании межповерочных интервалов установленных приборов учета воды) и внеплановых (по требованию Управляющего с обязательным согласованием с Собственником, в случае не предоставления сведений по приборам учета и/или доступа к ним Управляющий вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб государственных поверок приборов учета воды, в случае отсутствия пломб на приборах учета воды, выявление неисправности работы приборов учета воды, повреждений приборов учета воды).

3.3.14. Допускать для установки в помещение Собственника приборов учета воды из числа внесенных в Государственный реестр средств измерений Госстандарта Российской Федерации. Выбор номинального расхода и калибра (диаметра) счетчиков воды, а также других параметров приборов учета воды необходимо производить в соответствии с требованиями СНИП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий», технической документации (паспортов) приборов в соответствии с Регламентами (разд. 7 и 8 Порядка).

3.3.15. Не демонтировать с места установки приборы учета холодной и горячей воды, являющиеся частью инженерного оборудования помещения Собственника (за исключением случаев необходимости проведения их проверки, ремонта или замены неисправных приборов).

3.3.16. Обеспечивать сохранность приборов учета воды и пломб на них.

3.3.17. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющим.

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

3.3.19. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.20. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника (фиксируется в Акте), либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5 - 3.3.13. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

- 3.3.21. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.
- 3.3.22. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 4 платежей, заключив с Управляющим отдельный Договор на оказание услуг.
- 3.3.23. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющим в рамках исполнения Договора.
- 3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющего перерасчета платежей за услуги при неисполнении, несвоевременном или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- 3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением, Управляющим его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменной форме.
- 3.4.5. Требовать от Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору.
- 3.4.6. Требовать от Управляющего ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.15 настоящего Договора.

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках Договора:

- услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, в соответствии с «Перечнем работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома» являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору;

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома. Оплата услуг Собственником производится в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

- стоимостью коммунальных услуг. Оплата услуг Собственником производится в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющим как произведение установленных органами местного самоуправления городского поселения Раменское либо другими органами власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен, тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в городском поселении Раменское Московской области в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на каждый последующий календарный год изменяется в зависимости от изменения тарифа на коммунальные услуги. Максимальный индекс изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на каждый последующий календарный год равен максимальному индексу, устанавливаемому в соответствии с Распоряжением Министерства экономики Московской области «Об установлении предельных максимальных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги на территории Московской области на

каждый последующий год», или утверждается на общем собрании собственников помещений.

4.6. Оплата работ и услуг, перечисленных в п. 4.1. настоящего Договора, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего на основании, выставляемого Управляющим платёжного документа, отвечающего требованиям законодательства Российской Федерации.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п. 4.1. настоящего Договора, Управляющий производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу. Изменения вступают в силу не ранее 10 (Десяти) календарных дней с момента уведомления Собственника.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном общим собранием собственников помещений в доме. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющим платёжным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления платёжного документа.

4.10. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющий несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Доме изменяется в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном «*Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам*», утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

5.4. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющий.

5.5. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющего, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющий не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине, не по вине его работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

5.7. Управляющий не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.

5.8. Управляющий не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме. Управляющий

представляет интересы собственников перед организацией Застройщика по гарантийному обслуживанию.

5.9. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющий вправе взыскать с него пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющим, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.10. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.11. В случае смены собственника помещения, Собственник обязан в течение 10 (десяти) банковских дней расторгнуть настоящий Договор и подписать акт сверки взаиморасчётов об отсутствии задолженности. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене собственника и не представил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор, не подписал акт сверки взаиморасчётов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.12. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющего и организаций, с которыми Управляющий заключил договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании обоснованного письменного расчета Управляющего с последующим предоставлением подтверждающих документов в течение 10 дней с момента предъявления расчета и по согласованию с Инициативной группой.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны (*обеими*) сторонами.

6.3. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При невозможности досудебного урегулирования спор подлежит окончательному разрешению в Раменском городском суде Московской области.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороной своих обязательств по Договору.

7.2. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1. Договора, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

7.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1. Договора будет существовать более 3

(трех) месяцев, любая Сторона вправе односторонне отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющего, а другой - у Собственника.

8.2. Договор заключен на срок один год и вступает в действие с момента его подписания и распространяет своё действие на отношения Сторон начиная с момента утверждения его на общем собрании собственников.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющий вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющим в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющем. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

8.6. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.

Нижеследующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома».

2. Приложение № 2. «Стоимость коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома с 01.01.2022 года».

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «ЮИТ-Сервис»

зарегистрировано 01.04.2008 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №1 по Московской области ОГРН 1085040002376

Юридический адрес: 140182, Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 10, пом. IX.

Адрес для корреспонденции: 140182, Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 10, пом. IX.

ИНН 5040083468; КПП 504001001; БИК 044525225

Московский банк Сбербанк России (ОАО) г. Москва

К/с 30101810400000000225; Р/с 40702810640350006030; ОКПО 84383791;

Адрес электронной почты: yit-servis@yit.ru

Адрес сайта в сети интернет: msk.yit-service.ru

Генеральный директор _____/С.Ю. Могилевец/

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома**

1. Управление жилищным фондом:

- 1.1. Организация эксплуатации:
 - 1.1.1. Организация и планирование работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту.
 - 1.1.2. Прием заявок от населения.
 - 1.1.3. Подготовка к сезонной эксплуатации.
- 1.2. Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг, в том числе по вопросам обеспечения работоспособности приборов освещения придомовой территории.
- 1.3. Все виды работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами:
 - 1.3.1. Прием платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома и коммунальные услуги.

2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

2.1. Техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное.

2.1.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома

- 2.1.1.1. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации.
- 2.1.1.2. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
- 2.1.1.3. Устранение неисправностей электротехнических устройств (протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.
- 2.1.1.4. Прочистка канализационного лежачка.
- 2.1.1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 2.1.1.6. Проверка наличия тяги и прочистка вентиляционных каналов (шахт).
- 2.1.1.7. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей, участков гребней кровли и др.
- 2.1.1.8. Проверка заземления оболочки электрокабелей, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.1.1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в Доме:
 - Проверка на наличие повреждений кабелей системы пожарной сигнализации.
 - Проверка исправности датчиков пожарной сигнализации.
 - Очистка от пыли датчиков пожарной сигнализации.
 - Подтяжка контактных соединений ПС.
 - Проверка на наличие повреждений кабелей системы оповещения о пожаре.
 - Проверка исправности пожарных извещателей.
 - Очистка от пыли пожарных извещателей.
 - Протяжка клеммных соединений.

- Проверка наличия средств защиты и пожаротушения.

2.1.2. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

- 2.1.2.1. Промазка суриковой замазкой гребней и свищей в местах протечек кровли (по мере необходимости, но не позднее 1 суток с момента обнаружения).
- 2.1.2.2. Проверка наличия тяги и прочистки вентиляционных каналов (1 раз в год).
- 2.1.2.3. Смена прокладок в водопроводных кранах в местах общего пользования (по мере необходимости).
- 2.1.2.4. Уплотнение стоков на трубопроводах (по мере необходимости).
- 2.1.2.5. Прочистка внутренней канализации (по мере необходимости)
- 2.1.2.6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках (по мере необходимости).
- 2.1.2.7. Крепление трубопроводов (по мере необходимости).
- 2.1.2.8. Мелкий ремонт изоляции (по мере необходимости).
- 2.1.2.9. Протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и этажах (по мере необходимости).
- 2.1.2.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования (по мере необходимости).

2.1.3. Прочие работы.

- 2.1.3.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления (по мере необходимости).
- 2.1.3.2. То же вентиляции (по мере необходимости).
- 2.1.3.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления (один раз в год).
- 2.1.3.4. Чистка и промывка водопроводных кранов (по мере необходимости, но не реже 1 раза в год).
- 2.1.3.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием (по мере необходимости).

В пределах жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются за счет средств нанимателей, арендаторов, собственников жилых помещений.

2.1.4. Техническое обслуживание и ремонт лифтов:

- техническое обслуживание лифтов и системы лифтовой диспетчерской сигнализации и связи - технические осмотры, текущий ремонт, регулярное проведение согласно заранее разработанному графику смазки, чистки, наладки. Регулировки и текущего ремонта лифтового оборудования, обеспечивающие поддержание его эксплуатационных показателей.
- аварийно-техническое обслуживание лифтов и систем лифтовой диспетчерской сигнализации и связи
- круглосуточное (в том числе в выходные и праздничные дни) эвакуация пассажиров из кабин остановившихся лифтов, принятие мер к устранению неисправностей, приведших к остановке лифта).
- периодическое освидетельствование лифтов в соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» раз в год. Измерение сопротивления петли «фаза-нуль».
- страхование лифтового хозяйства

2.2. Плановые осмотры:

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
2.2.1.	Вентиляционные каналы и шахты	1
2.2.1.1.	В зданиях вентшахты	1

2.2.1.2.	Оголовки	1
2.2.2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	По мере необходимости
2.2.2.1.	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1
2.2.2.2.	Система внутреннего водоотвода с крыш	1
2.2.3.	Система центрального отопления	1
2.2.4.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.5.	Осмотр электрической сети в подвале, на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением влаги и ржавчины	1
2.2.6.	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.7.	Осмотр электродвигателей лифтов с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1
2.2.8.	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров	По мере необходимости

2. Ежеквартальное техническое обслуживание силового электрооборудования:

- 2.1. Проверка соответствия аппаратов условиям эксплуатации;
- 2.2. Замеры нагрузок аппаратов;
- 2.3. Наружный осмотр и чистку аппарата;
- 2.4. Проверка нагрева контактов инфракрасным сканером;
- 2.5. Проверка наличия соответствующих надписей и маркировок;
- 2.6. Протяжка контактной группы автоматических выключателей;
- 2.7. Тестирование автоматических выключателей;
- 2.8. Проверка работоспособности УЗО;
- 2.9. Проверка работоспособности сигнальных устройств;
- 2.10. Проверка исправности рукояток, замков, ручек;
- 2.11. Восстановление проходных изоляционных втулок и других видов изоляции выводных концов;
- 2.12. Текущий ремонт розеточной и осветительной части электрооборудования.

2.3. Подготовка к сезонной эксплуатации:

2.3.1. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период.

- 2.3.1.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости).
- 2.3.1.2. Ремонт возвратных механизмов (доводчики, пружины) на дверях.
- 2.3.1.3. Консервация системы центрального отопления (после окончания отопительного сезона).
- 2.3.1.4. Ремонт просевших отмосток (по мере необходимости).

2.3.2. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

- 2.3.2.1. Утепление оконных и дверных проемов (мест общего пользования).
- 2.3.2.2. Замена разбитых стекол окон и дверей (мест общего пользования).
- 2.3.2.3. Утепление чердачных перекрытий (по мере необходимости).
- 2.3.2.4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях (по мере

необходимости).

2.3.2.5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений (по мере необходимости).

2.3.2.6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи (по мере необходимости).

2.3.2.7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках (по мере необходимости).

2.3.2.8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления (1 раз в год, перед началом отопительного сезона).

2.3.2.9 Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (по мере необходимости или по заявке Собственника).

2.3.2.10. Проверка состояния продухов в цоколях здания (1 раз в год, перед началом отопительного сезона).

2.4. Санитарное содержание:

2.4.1. Озеленение и уход за зелеными насаждениями (по мере необходимости, посадка не реже одного раза в год).

2.4.2. Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях (по плану 1 раз в квартал и по мере необходимости).

2.4.3. Очистка кровли от мусора, грязи (по мере необходимости).

2.4.4. Уборка и очистка придомовой территории:

2.4.4.1. Летняя уборка (ежедневно - один раз в сутки).

2.4.4.2. Зимняя уборка (ежедневно, при отсутствии снегопада 1 раз через 3 суток).

2.4.5. Сухая уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (ежедневно).

2.4.6. Мытье окон, дверей, стен на лестничных клетках и местах общего пользования (2 раза в год).

2.4.7. Влажная уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (2 раза в неделю, лифтовой холл первого этажа ежедневно один раз в день).

2.4.8. Удаление мусора из здания (по мере необходимости).

2.4.9. Вывоз ТБО (по мере необходимости).

2.5. Текущий ремонт.

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

2.5.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков ремонт и окраска фасадов.

2.5.3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

2.5.4. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2.5.5. Ремонт отдельных оконных и дверных элементов (приборов) и заполнений.

2.5.6. Усиление, смена, заделка отдельных участков полов.

2.5.7. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.

2.5.8. Замена, восстановление отдельных участков полов

2.5.9. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

2.5.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.

2.5.11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях, а также стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.

2.5.12. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

2.5.13. Косметический ремонт внутренних помещений дома. График и объемы проведения косметического ремонта определяются на ежегодном общем собрании жильцов Дома при участии Управляющего.

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным
домом по адресу: Московская область,
г. Раменское, ул. Приборостроителей, д.16А №
Р/П16А/22

**Стоимость коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту
жилого помещения с 01.01.2022 года**

№	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества	Руб./м2 (месяц)	25,57
2.	Отопление	Руб./Гкал	2 663,68
3.	Горячая вода	Руб./м3	190,1
4.	Холодная вода	Руб./м3	30,55
5.	Водоотведение	Руб./м3	36,41
6.	Электроэнергия день	Руб./кВт	4,93
7.	Электроэнергия ночь	Руб./кВт	1,91
8.	Обращение с ТКО	Руб./м2	7,75

Тарифы установлены на основании Распоряжений Комитета по ценам и тарифам Московской области.

Реестр собственников, подписавших Договор управления.

№ п.п	ФИО (полностью)/Полное наименование юридического лица	№ помещения	Доля в праве	Дата подписания	Площадь помещения	Реквизиты документа собственника (паспорт, СНИЛС), либо удостоверяющего полномочия представителя собственника помещений	Контактный номер телефона/адрес электронной почты	Подпись лица