

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом по адресу: Московская область,**  
**г. Раменское, ул. Семейная, д. 1**

Московская область, г. Раменское

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ-Сервис» (ОГРН 1085040002376), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Могилевец Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, собственник жилого/нежилого помещения (части жилого/нежилого помещения) № \_\_\_ общей площадью \_\_\_ кв. м<sup>2</sup> в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Семейная, д.1 (далее – МКД), действующий на основании передаточного аката/права собственности № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД №1, г. Раменское, ул. Семейная, оформленного протоколом и хранящегося в соответствии с решением собственников.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.
- 1.3. По данному Договору Собственник выступает от своего имени и в своих интересах, представитель Собственника выступает от имени Собственника и в интересах Собственника, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в МКД, а также нанимателей, арендаторов, других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями в МКД на законных основаниях.
- 1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются: Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание 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 РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, иными нормативными и правовыми актами Московской области и Российской Федерации.

### 2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Семейная, д.1, а также предоставления коммунальных услуг.
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность. Работы капитального характера МКД осуществляются на основании принятого Собственниками помещений МКД решения на общем собрании собственников помещений.
- 2.3. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и указан в Приложении №2 к Договору.
- 2.4. Передача прав на управление МКД не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по управлению, услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем (в т.ч. отопительных приборов) и коммуникаций в помещениях Собственника, а также состояния конструктивных элементов, несущих конструкций, вентиляционных шахт и др. элементов, влияющих на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику или лицу, пользующемуся на ином законном основании помещением в МКД, потребляющему коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, ТКО.

Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, если отсутствуют прямые договоры собственников помещений с поставщиками коммунальных услуг. При этом Управляющая организация осуществляет контроль за соблюдением условий договоров, количеством поставляемых коммунальных услуг, а также ведет их учет.

3.1.5. Выставлять Собственнику платежные документы за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, по требованию Собственника производить сверку платежей по настоящему Договору.

3.1.6. Уведомлять Собственника о проведении осмотра общедомового имущества, находящегося в жилом/нежилом помещении Собственника путем размещения объявления о проведении планового/внепланового обхода на информационном стенде в подъезде МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации с указанием периода осмотра. При соблюдении данного условия Собственник считается надлежащим образом уведомленным о проведении осмотра общедомового имущества в жилом/нежилом помещении.

3.1.7. Разрабатывать планы работ по текущему ремонту общего имущества МКД на основе анализа состояния общего имущества, с учетом необходимой периодичности работ, определяемой положениями действующих нормативных и законодательных актов РФ, Московской области и органов местного самоуправления, а также с учетом предложений Совета МКД.

3.1.8. Готовить предложения по установлению размера платы (тарифа) за содержание жилого помещения и вносить их на рассмотрение собственникам МКД путем размещения информации в подъезде МКД и на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общедомового имущества по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в МКД, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечивать Собственников и пользователей помещений в МКД следующей информацией: телефонами аварийных служб Управляющей организации, ОАО «Раменский водоканал», АО «Мосэнергосбыт», телефоном Регионального оператора, путем размещения на информационных стендах в подъездах МКД, в помещении Управляющей организации, и/или указывать данную информацию на платежных документах и на официальном сайте Управляющей организации <https://msk.yit-service.ru/>.

3.1.11. В случае нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению, принадлежащему Собственнику, направлять своего сотрудника на основании заявки Собственника для составления акта.

3.1.12. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги путём размещения объявления на информационном стенде в подъезде МКД и на официальном сайте Управляющей организации не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки, установленные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

3.1.14. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения копии из финансового лицевого счета при условии отсутствия задолженности перед Управляющей организацией по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы, являющейся основанием для приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг.

3.1.15. Осуществлять приемку в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, соответствующих положениям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета не позднее 1-го числа следующего месяца.

3.1.16. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета по соответствующим видам услуг, осуществлять перерасчет размера платы за предоставленную

Собственнику в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора ежегодно на основании ч. 11 ст. 162 ЖК РФ не позднее 20 апреля календарного года, следующего за истекшим, путем размещения копии отчета на официальном сайте Управляющей организации, а также в системе ГИС ЖКХ. Оригинал отчета хранится в офисе Управляющей организации.

3.1.18. В случае прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД документы, полученные при приеме дома в управление, уполномоченному общим собранием собственников лицу или вновь выбранной управляющей организации в соответствии с требованием законодательства.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику и пользователям помещений в МКД (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения или иного законного основания.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не противоречащий Приложению № 1. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, заключать с ними договор.

3.2.2. В случае неисправности или самовольного повреждения Собственником индивидуальных приборов учета, снятия с них пломб, пропуска срока поверки указанных приборов, производить Собственнику расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории муниципального образования Московской области нормативов потребления коммунальных услуг, без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.3. Организовывать проверку показаний индивидуальных приборов учета и правильности учета потребления ресурсов. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера платы на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.4. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами/счетами.

3.2.5. Взыскивать с Собственника сумму ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством, нанесенного общедомовому имуществу МКД по вине Собственника.

3.2.6. Требовать от Собственника допуска в занимаемое им жилое/нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного общедомового оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация уведомляет Собственника о наличии задолженности, а также о намерении приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг любым доступным способом: размещением информации в платежном документе, в личном кабинете Собственника, а также путем сбрасывания объявления в почтовый ящик Собственника жилого/нежилого помещения. При соблюдении данного условия, Собственник считается надлежащим образом, уведомленным о приостановлении или ограничении предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Регулировать очередность, сроки и объемы работ по текущему ремонту.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе любые дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству, в т.ч. услуги по установке индивидуальных приборов учета; ремонту жилого/нежилого помещения Собственника; учету и согласованию перепланировок помещений, проводимых Собственником; монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования; вывозу строительного мусора (данная дополнительная услуга включается собственнику в единый платежный документ отдельной строкой).

3.2.10. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов Собственникам, с соблюдением требований законодательства РФ о защите персональных данных.

3.2.11. В случае передачи помещения в аренду, требовать от Собственника копию договора аренды помещения, а также заявление от Собственника и арендатора о согласии на заключение договора управления с арендатором и выставлении платежных документов/счетов арендатору. Договор аренды должен предусматривать оплату арендатором жилищно-коммунальных платежей. Требовать внесения платы от Собственника, в случае не поступления оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги от арендатора свыше 2-х месяцев.

3.2.12. Устанавливать количество проживающих граждан в помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, и фиксировать актом. Производить начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги от количества зарегистрированных и проживающих граждан.

3.2.13. Представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора (в том числе по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, а также в судебных органах и органах исполнительной власти РФ.

3.2.14. Доставлять платежные документы за жилое помещение и коммунальные услуги в почтовый ящик Собственнику.

3.2.15. В течение года, с момента ввода дома в эксплуатацию, управляющая организация вправе выставить собственнику(единоразово) плату за услугу по вывозу строительного мусора, путем включения такой платы в единый платежный документ (квитанцию по оплате за ЖКУ). Стоимость услуги по вывозу строительного мусора указана в Приложении № 1 и зависит от площади помещения, принадлежащего собственнику.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### **3.3. Собственник обязан:**

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 МКД, коммунальные услуги, а также оплачивать Управляющей организации иные услуги, предусмотренные настоящим Договором и по решениям Собственников помещений, утвержденных на общем собрании собственников МКД.

3.3.2. Самостоятельно получить в расчетном отделе Управляющей организации либо распечатать из личного кабинета на сайте <https://msk.yitservice.ru/> платежный документ и оплатить его до 10 числа месяца, следующего за расчетным, в случае, если Собственник, по не зависящим от него причинам в установленный настоящим Договором срок не получил платежный документ. Не получение Собственником платежного документа/счета не является основанием для неоплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.3. Выполнять предусмотренные федеральными законами, Жилищным кодексом РФ и нормативными актами Московской области требования по соответствию помещений установленным санитарно-гигиеническим и техническим правилам и нормам, требования пожарной безопасности, и иные требования правил, указанных в п. 1.4. Договора, также требования по обеспечению тишины и покоя жильцов (п. п. 3, 4 ст. 1, ст. 2 Закона Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ).

3.3.4. Предоставлять доступ представителям Управляющей организации в помещения Собственника:

- для осмотра технического и санитарного состояния общедомового имущества, расположенного внутри помещения Собственника, осмотра индивидуальных приборов учета и контроля, проверки правильности учета потребления ресурсов в период, указанный Управляющей организацией на информационном стенде подъезда МКД и на официальном сайте Управляющей организации, согласно п. 3.1.6 Договора;

- для выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с Управляющей организацией время;

- для выполнения аварийных работ работниками аварийных служб, в любое время (незамедлительно).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственника для проведения работ по приему в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета. Своевременно производить ремонт, замену и поверку индивидуальных приборов учета за счет Собственника в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, проинформировав Управляющую организацию о дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки с составлением совместного Акта поверки/установки прибора учета.

3.3.6. Ежемесячно снимать показания квартирных приборов учета в период с 15-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию не позднее 26-го числа текущего месяца включительно любым доступным способом: по номерам диспетчерской службы 8 (495) 134-13-55 и 8 (495) 123-37-07, а также через сайт Управляющей организации <https://msk.yitservice.ru/>.

Если прибор учета не поверен, то объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории муниципального образования Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Не проводить работы по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений без согласования с Управляющей организацией, а в определенных случаях без решения общего собрания собственников, предусмотренных жилищным законодательством РФ. Предоставлять Управляющей организации проектную, разрешительную и исполнительную документацию на указанные работы. Проводить работы по переустройству и перепланировке в строгом соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, органами местного самоуправления.

3.3.9. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки и (или) превышающих по своей массе грузоподъемность лифта.

3.3.10. Не захламлять места общего пользования (не складировать мебель, строительный мусор, горючие (сгораемые) вещества и материалы и т.д.); не использовать места общего пользования в личных целях (не устраивать кладовки, не отгораживать места общего пользования, не устанавливать в них перегородки, двери, не изменять вид и целостность общего имущества Собственников Многоквартирного дома) без решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений МКД и без согласования с Управляющей организацией.

3.3.11. В течение года, с момента ввода дома в эксплуатацию оплатить стоимость услуги по вывозу строительного мусора. Оплата производится на основании счета (квитанции на оплату за ЖКУ, в которую была включена стоимость услуги), выставленного управляющей организацией.

3.3.12. 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 аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации (по номерам диспетчерской службы: 8 (495) 134-13-55 и 8 (495) 123-37-07), а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей.

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

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора и (или) действующего законодательства, Собственник обязан оплатить указанные работы Управляющей организации.

3.3.15. При длительном отсутствии Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан передать Управляющей организации контакты лиц (телефон, e-mail и т.д.), которые смогут обеспечить доступ в помещение в течение 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный общедомовому имуществу и имуществу других лиц, в случае не предоставления доступа в помещение для незамедлительной локализации аварийной ситуации.

3.3.16. Предоставить в Управляющую организацию:

- сведения об изменении количества совместно проживающих с Собственником граждан, включая временно проживающих, или использующих жилое или нежилое помещение, личные данные (ФИО, контакты), основания для их проживания;

- копии договоров найма, пользования, аренды жилого (нежилого) помещения, по которым обязанность по внесению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги полностью или частично возложена на нанимателя, арендатора, а также заявление от Собственника, арендатора и нанимателя о согласии на заключение договора управления с арендатором/нанимателем, выставлении платежных документов/счетов арендатору/нанимателю.

3.3.17. Погасить задолженность, образовавшуюся по лицевому счету Собственника, и подписать акт сверки расчетов с Управляющей организацией, до проведения сделки купли - продажи, дарения, мены и т.д.

3.3.18. В течение не более 5 (пяти) рабочих дней предоставить в Управляющую организацию сведения о смене собственника помещения с предоставлением подтверждающих документов (выписки из ЕГРН), что будет являться основанием для расторжения настоящего Договора с предыдущим Собственником. Договор управления считается расторгнутым при соблюдении указанных условий с момента перехода права собственности.

3.3.19. Получить акт сверки расчетов с Управляющей организацией в случае наличия задолженности по лицевому счету свыше 3-х месяцев.

3.3.20. Нести иные обязательства, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Запрашивать документы у Управляющей организации, подлежащие раскрытию в соответствии с требованиями «Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» утвержденные Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016. В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и информационных системах ГИС ЖКХ, Реформа ЖКХ и т.д. Управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования информационных систем, где размещена информация.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, установленном п. 3.1.17 Договора.

3.4.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.6. Заключать прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг при наличии решения общего собрания собственников МКД. В случае заключения прямого договора собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию.

3.4.7. Предоставлять возражения относительно начислений по лицевому счету в течение 3-х рабочих дней с момента получения Акта сверки расчетов с Управляющей организацией в соответствии с п. 3.3.19 Договора. В случае не предоставления возражений Управляющей организации акт сверки расчетов считается подписанным Собственником.

### **3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; осуществлять работы, связанные с изменением фасада здания; вносить изменения в схемы инженерных коммуникаций (системы горячего водоснабжения и отопления), устанавливать систему водяного пола; производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющей организацией; демонтировать и отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно устанавливать регулируемую и запорную арматуру, дополнительные секции приборов отопления, увеличивать или уменьшать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше или ниже параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией, производить иное переоборудование внутренних инженерных сетей, в т.ч. замену приборов отопления без согласования с Управляющей организацией; осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопление, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.2. Нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета. Подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы

## **4. Стоимость работ и услуг и порядок расчета.**

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого/нежилого помещения, в том числе платы за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ, как произведение тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных ресурсов принимается равным нормативам потребления. Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются органами власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен.

4.3. Плата за содержание жилого помещения рассчитывается Управляющей организацией и утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

4.4. Размер платы за содержание общего имущества МКД на обслуживаемый год и тарифы на оплату коммунальных услуг на обслуживаемый год выставляются в открытом доступе на сайте Управляющей организации, <https://msk.yitservice.ru/>, а также на информационном стенде в подъездах МКД.

4.5. Размер платы за содержание общего имущества МКД рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально площади помещения Собственника.

4.6. Управляющая организация вправе ежегодно индексировать тариф на содержание жилого помещения на величину, не превышающую уровень инфляции за предыдущий календарный год в соответствии с официальными данными Федеральной государственной службы статистики.

4.6.1. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год предложить изменение размера платы за содержание жилого помещения разместив его на сайте Управляющей организации и на информационных стендах в подъездах МКД. Собственники в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса на общем собрании собственников МКД обязаны рассмотреть данный вопрос в срок не более двух месяцев с момента размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации и на информационных стендах в подъездах МКД.

4.6.2. В соответствии со ст. 158 ЖК РФ, если Собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, предложенного Управляющей организацией, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, который ежегодно своим

постановлением устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования.

4.7. Решение общего собрания собственников помещений о не утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения может являться основанием для одностороннего отказа Управляющей организацией от исполнения настоящего Договора.

4.8. Оплата работ и услуг по настоящему Договору, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставляемого Управляющей организацией платёжного документа/счета.

В платежном документе может размещаться дополнительная информация, связанная с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также стоимость дополнительных услуг, оказанных Управляющей организацией и оплачиваемых Собственником дополнительно к цене настоящего Договора.

4.9. Не использование жилого/нежилого помещения Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.11. В случае, если Собственник частично оплачивает предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги и услуги по содержанию жилого/нежилого помещения, то Управляющая организация делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

## **5. Ответственность Сторон**

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание общего имущества МКД изменяется в порядке, установленном Правилами, утвержденными Правительством РФ.

5.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением аварийных ситуаций, угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

5.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе в случае не предоставления доступа представителям Управляющей организации в занимаемое Собственником жилое/нежилое помещение для проведения планового/внепланового осмотра внутриквартирного общедомового имущества в соответствии с п. 3.3.4. Договора Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в соответствии с законодательством РФ.

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

## **6. Осуществление контроля за исполнением Договора.**

### **Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда**

6.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда

неправомерными действиями Сторон и (или) третьих лиц имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в МКД, по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт.

6.2. Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственником, или его представителем. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред; лицо, виновное в причинении вреда; представитель Управляющей и (или) подрядной организации, а также представитель Собственника и другие лица.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание вреда, причиненного имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи присутствующих при осмотре и составлении Акта лиц.

6.4. Акт составляется в трех экземплярах. Один экземпляр Акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - остается в Управляющей организации.

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации.

7.2. В случае возникновения необходимости проведения работ, не предусмотренных данным Договором, возникших не по вине Управляющей организации, а также которые Управляющая организация не могла предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает в силу закона, возникших вследствие аварийной ситуации или предупреждения аварийной ситуации, по вине застройщика (строительные недоделки, восстановление неработающих общедомовых систем), по вине третьих лиц (вандалные действия, кражи общедомового имущества), составляется Акт в присутствии Собственников МКД.

## **8. Форс-мажор**

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

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

8.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено соответствующими государственными органами.

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

## **9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников, в случае принятия общим собранием собственников помещений МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации при условии предоставления Управляющей организации протокола общего собрания, проведенного в соответствии с действующим законодательством, с приложением решений собственников МКД, с момента внесения в реестр лицензий ГЖИ МО сведений об управлении МКД новой управляющей организацией, или исключения из реестра лицензий ГЖИ МО сведений об управлении МКД действующей Управляющей организации, в случае образования ТСЖ.

9.3. Договор прекращается с Собственником, в случае отчуждения ранее находящегося в собственности помещения, вследствие заключения договора (купли-продажи, дарения, мены, ренты и пр.) с момента государственной регистрации перехода права собственности путем уведомления Управляющей организации с приложением соответствующего подтверждающего документа.

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

## **10. Срок действия Договора**



10.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, а другой у Собственника.

10.3. Договор заключен сроком на 2 (два) года и действует с момента подписания его Сторонами.

10.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора за два месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено.

Договор содержит 3 приложения:

1. Приложение № 1 – «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
2. Приложение № 2 – «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
3. Приложение №3 – «Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности обслуживания внутриквартирного и внутридомового инженерного оборудования».

### 11. Реквизиты сторон

**СОБСТВЕННИК** (Ф.И.О. или наименование юридического лица):

Год рождения \_\_\_\_\_ Место рождения \_\_\_\_\_  
Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Зарегистрирован по адресу (юридический адрес юридического лица):

Проживает по адресу (фактический адрес юридического лица):

Телефон, E-mail \_\_\_\_\_

Представитель собственника \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_ \*  
паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.,  
зарегистрированного(ой) по адресу: \_\_\_\_\_,

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ-Сервис»

Реквизиты: ОГРН: 1085040002376 ИНН: 5040083468 КПП: 504001001

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

e-mail: [yit-servis@yit.ru](mailto:yit-servis@yit.ru)

Банковские реквизиты: Расчётный счёт № 40702810640350006030 в ПАО «Сбербанк России» г. Москвы, корр. счёт № 3010181040000000225, БИК 044525225

**Управляющая организация**  
**ООО «ЮИТ-Сервис»**  
**Генеральный директор**

**Собственник**

\_\_\_\_\_/С.Ю. Могилевец/ \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /

**Приложение № 1**  
к Договору управления  
многоквартирным домом по адресу:  
Московская область,  
г. Раменское, ул. Семейная, д.1

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**  
**по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

Наименование работ (услуг)	Периодичность
<b>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>	
Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента;	2 раза в год
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в доме (железобетонными фундамент).	
При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	по мере необходимости
Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	2 раза в год
<b>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</b>	
Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	1 раз в неделю
Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию	1 раз в неделю
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в неделю
<b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</b>	
Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год
Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах;	2 раза в год
В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По мере необходимости
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</b>	
Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, наличия, характера и величины трещин и колебаний, следов протечек или промерзаний на плитах.	2 раза в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:</b>	
Проверка кровли на отсутствие протечек;	4 раза в год
Проверка молниезащитных устройств, заземления и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год

Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, световых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	4 раза в год
Проверка состояния ограждений и других элементов на эксплуатируемых крышах;	1 раза в год
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	4 раза в год
Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше металлических деталей;	1 раз в год
При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</b>	
Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По мере необходимости
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</b>	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов;	2 раза в год
Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и навесов над входами в подвалы;	2 раза в год
Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики), ограничителей хода дверей (остановы);	1 раз в неделю
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, -</b>	
Проверка состояния внутренней отделки на наличие угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию.	2 раза в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в месяц
При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:</b>	
Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год

Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	2 раза в год
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
<b>11. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного, горячего), водоотведения и отопления в многоквартирном доме:</b>	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах);	1 раз в месяц
Контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности систем;	1 раз в неделю
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	постоянно
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	постоянно
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	постоянно
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	постоянно
Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год
Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости
Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
Испытание трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год
Снятие показаний с коллективных приборов учета тепла и ХВС.	1 раз в месяц
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:</b>	
Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.) и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок в помещениях общего пользования, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год
Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.	1 раз в месяц
Снятие показаний с коллективных (общедомовых) приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц
<b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крышной котельной в многоквартирном доме:</b>	
Техническое обслуживание автоматики крышной котельной	ежемесячно
Надзор за работой оборудования, приборов КИП, своевременное устранение дефектов, контроль за соблюдением технологических параметров, за работой насосов, за соблюдением температурных режимов, электропитания насосов отопления, водоснабжения и подпитки, регулирования температуры в системе отопления и ГВС, проверка датчиков состояния системы отопления.	еженедельно
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости

<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лифтов в многоквартирном доме:</b>	
Организация системы диспетчеризации и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов	1 раз в месяц
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	немедленно
Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов	1 раз в год
Страхование лифтов	1 раз в год
<b>15. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
<b>Уборка лестничных площадок и маршей первых этажей</b>	
Влажная уборка стен и пола, протирка дверей и стекол лестничных площадок и маршей	2 раза в год
Влажная уборка лифтов: мытье пола, протирка стен, дверей, плафонов, потолков в кабине лифта	5 раз в неделю
<b>Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа</b>	
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	5 раз в неделю
Влажная уборка холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей.	1 раз в неделю
Обметание пыли с потолков, стен	2 раза в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
Мытье отопительных приборов	2 раза в год
Очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд	По мере необходимости
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;	1 раз в квартал
<b>16. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</b>	
Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости
Сдвигка снега и подметание территории при отсутствии снегопада	1 раз в день, по мере необходимости
Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	ежедневно (во время снегопада)
Ликвидация наледи	По мере необходимости
Очистка от мусора урн/ Промывка урн.	1 раз в день/1 раз в неделю
Уборка мусора на контейнерных площадках.	1 раз в день
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
Сдвигание снега механизированным способом в местах проезда и стоянки транспортных средств	По мере необходимости
<b>17. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>	
Подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в день
Очистка от мусора урн/ Промывка урн.	1 раз в день/ 1 раз в неделю
Уборка и выкашивание газонов;	1 раз в месяц
Осмотр и прочистка ливневой канализации;	1 раз в месяц/ По мере необходимости
Очистка металлической решетки и приемка;	1 раз в неделю

<p><b>18. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного оповещения, сигнализации, противопожарного водоснабжения.</b></p>	<p>1 раз в месяц</p>
<p><b>19. Устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.</b></p>	<p>круглосуточно</p>
<p><b>20. Услуги по управлению многоквартирным домом</b></p>	
<p>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, в порядке, установленном Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);</p>	
<p>Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;</p>	
<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме</p>	
<p>Организация управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом</p>	<p>Ежедневно (в рабочие дни)</p>
<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ</p>	
<p>Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом</p>	
<p>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 (начисление, печать и доставка платежных документов, сбор платежей)</p>	
<p>Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом</p>	
<p><b>21. Аварийно-диспетчерское обслуживание</b></p>	<p>Круглосуточно</p>

**Собственник**

**Управляющая организация**

ООО «ЮИТ-Сервис»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /С.Ю. Могилевец/

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

Наименование элемента общего имущества	Параметры
I. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество – 1257,2 м <sup>2</sup> .
Вход, входной тамбур, вестибюль, помещение уборочного инвентаря	Количество помещений - 4 шт. Площадь – 46,38 м <sup>2</sup> . Двери – 4 шт. Доводчики – 4 шт. Окна – 2 шт. Радиаторы – 2 шт. Извещатель пожарно-дымовый адресный – 4 шт. Извещатель пожарный руной адресный – 2 шт. Почтовые ящики – 154 шт. Домофон – 1 шт. КФРД – 2 шт. Счетчик водяной универсальный – 4 шт. Раковина – 1 шт Смеситель – 1 шт. Сифон – 1 шт. Светильники – 12 шт. Люк с замком – 2 шт. Пожарное табло – 2 шт. 3D макет YIT – 1 шт.
Лифтовой холл	Площадь – 108,5 м <sup>2</sup> . Количество – 15 шт. Кнопка вызова лифта – 15 шт. Информационное табло – 2 шт. Окна глухие – 15 шт. Двери – 30 шт. Стальной радиатор – 30 шт. Лифтовые двери (портал)– 30 шт. Светильники – 46 шт. Извещатель пожарно-дымовый адресный – 28 шт. Извещатель пожарный руной адресный – 2 шт. Пожарное табло – 1 шт. Оповещатель пожарно-звуковой – 1 шт. Вызывная панель накладная – 34 шт. Переговорное устройство диспетчеризации лифтов – 1 шт. Кабель-канал металлический – 2 шт.
Коридор с коллекторной группой 1-го этажа	Щит освещения с автоматами и счетчиком Меркурий – 1 шт. Шкаф САПС оборудованием – 2 шт. Пожарный шкаф с краном пожарным, пожарными рукавами, пожарным стволом огнетушителями – 4 шт. Шкаф СС – 1 шт. Узел управления подъездной системы отопления помещений БКФН в комплекте (гребенки, краны, фильтра, обратные клапана, регулятор давления) отопления - 1 шт. Дверь коллекторной группы – 1 шт.

	<p>Устройство этажное распределительное модульное УЭРМ – 1 шт.          Клапан подпора воздуха приводом – 1 шт.          Клапан дымоудаления приводом - 1 шт.          Сигнально-пусковой адресный блок – 2 шт.          Светильник – 1 шт.          Оповещатель пожарно-звуковой – 1 шт.          Извещатель пожарно-дымовый адресный – 1 шт.          Извещатель пожарный ручной адресный – 1 шт.</p>
Лестницы	<p>Количество – 1 шт.          Площадь - 196,50 м<sup>2</sup>.          Радиатор стальной – 7 шт.          Светильники – 31 шт.          Окна глухие – 15 шт.          Ограждение лестниц с перилами – 95,30 м.п.          Лестничные марши 30 шт.          Вентканал подпора воздуха – 2 шт.          Вентканал ДУ- 1 шт          Жалюзи подпора воздуха – 1 шт</p>
Межквартирный коридор	<p>Количество – 14 шт.          Площадь – 42,75 м<sup>2</sup>.          Дверь технического помещения (коллекторная группа) – 14 шт.          Светильники – 84 шт.          Узел управления поквартирной системы отопления (гребенки, , краны, фильтра, обратные клапана, регулятор давления) - 15 шт на 154 квартиры.          Устройство этажное распределительное модульное УЭРМ          Клапан подпора воздуха приводом – 15 шт.          Клапан дымоудаления приводом - 15 шт.          Сигнально-пусковой адресный блок – 30 шт.          Оповещатель пожарно-звуковой – 30 шт.          Извещатель пожарно-дымовый адресный – 86 шт.          Извещатель пожарный ручной адресный – 15 шт.          Пожарный шкаф с краном пожарным, пожарными рукавами, пожарным стволом – 56 шт.</p>
Лифты	<p>Лифт, комплекс (лифтовая кабина, шкафы управления, освещение шкаф) – 2 шт.</p>
Техническая надстройка на кровле	<p>Двери – 1 шт.          Окна – 1 шт.          Шкафы управления оборудованием вентиляторов – 4 шт.          Шкафы лифтового оборудования – 2 шт.          Шкаф САПС – 1 шт.          Светильники – 3 шт.          Оповещатель пожарно-звуковой – 1 шт.          Извещатель пожарно-дымовый адресный – 1 шт.          Извещатель пожарный ручной адресный – 1 шт.</p>
Кровля	<p>Вентиляторы дымоудаления – 1 шт.          Вентиляторы подпора воздуха – 2 шт.          Парапетные крышки по периметру здания – комплект.          Двери – 1 шт.          Заградительные огни – 2 шт.          Решетки приточной вентиляции – 1 шт.</p>
Помещение для хранения уборочного инвентаря (мусорокамера)	<p>Количество – 1 шт.          Площадь – 1,82 м<sup>2</sup>.          Дверь металлич. (в комплекте с доводчиком) - 1 шт.          Светильники - 1 шт.          Извещатель пожарно-дымовый адресный – 1 шт.          Извещатель пожарный ручной адресный – 1 шт.</p>



Подвал	<p>Количество – 1 шт.          Площадь пола – 528,50 м<sup>2</sup>.          Материал пола – монолитный железобетон.          Окна – 2 шт.          Двери металлические (в комплекте с доводчиком) – 5 шт.          Дренажные насосы – 1 шт.          Навесы на световых прямых – 2 шт.          Шкаф СС – 1 шт.          Пожарный шкаф с краном пожарным, пожарными рукавами, пожарным стволом – 4 шт.          Светильник – 45 шт.          Оповещатель пожарно-звуковой – 3          Извещатель пожарно-дымовой адресный – 2 шт.          Извещатель пожарный ручной адресный – 2 шт.</p>
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>	<b>Параметры</b>
Фундаменты	Монолитная железобетонная плита – 800 мм.
Наружные стены и перегородки	Сборный железобетон – 120 мм. и 200 мм.
Перекрытия	Монолитный железобетон толщиной – 170 мм. Количество этажей: 1 подъезд - 15 этажей.
Крыша	Количество – 1 шт. Наплавляемый рулонный кровельный материал «Филизол» марки «ЭПП-4,0» - 1 слой. Наплавляемый рулонный кровельный материал «Филизол» марки «ВЭКП-4,5» - 1 слой. Битумный праймер. Стяжка цементно-песчаная из раствора М150 армированная дорожной сеткой ВР-1 100x100x3мм. Гравий керамзитовый по уклону 30-150 мм. Утеплитель экструзионный пенополистирол ТЕХНОНИКОЛЬ h=150мм. Пароизоляция наплавляемая 1 слой. Битумный праймер. Железобетонной основание.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования (стальные) – 36 шт. Дверные доводчики – 36 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 38 шт. 2 окна - в подвале 16 окон – на лестничных клетках 16 окон – в лифтовых холлах 2 окна – входная группа 2 окна – техническое помещение на кровле Количество подоконников - 0
Фасад	Керамогранит (вентилируемая система) - 1804,00 м <sup>2</sup> . Окрашенный – 237,56 м <sup>2</sup> .
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>	<b>Параметры</b>
Лифты и лифтовое оборудование	Количество шахт – 2 шт. Количество – 2 шт. (модель: GeN2 Premier MRL). В том числе: 1 грузопассажирский, 1 пассажирский. Грузоподъемность - 1000 кг. - 450 кг.

	<p>Основное оборудование, входящее в состав каждого лифта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Компактная без редукторная лебедка с частотным регулированием в сочетании с энергосберегающим приводом Otis ReGeN</li> <li>-микропроцессор контроллер для группового собирательного управления при движении кабины вниз</li> <li>- Переговорное устройство основного посадочного этажа – 2 шт.</li> <li>- Информационное табло – 4 шт.</li> </ul> <p>Аппараты и опции кабины лифта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Зеркало, поручни, панель управления, панель из шлифованной нержавеющей стали, кнопки управления, индикация, накладки гравировка фальш - чиклеты, сигнализация, дисплей с зелеными знаками. Переговорный комплект кабины (динамик, микрофон).</li> </ul>
Вентиляция	Согласно рабочей документации, разработанной ООО «Айкад» и исполнительной документации, выполненной ООО «СЭБ-Маркет»
Ливневая канализация	Согласно рабочей документации, разработанной АО «Гражданпроект» и исполнительной документации, выполненной ООО «СК Строй-ФК»
Электроснабжение	Согласно рабочей документации, разработанной АО «Гражданпроект» и исполнительной документации, выполненной ООО «СМУ-53», включая приборы учета электроэнергии ОДН, АИИСКУЭ
Отопление	Согласно рабочей документации, разработанной АО «Гражданпроект» и исполнительной документации, выполненной ООО «СК Строй-ФК». За исключением инженерного оборудования, обслуживающего менее 1 помещения.
Хозяйственно-бытовая канализация	Согласно рабочей документации, разработанной АО «Гражданпроект» и исполнительной документации, выполненной АО «СК Строй-ФК»
Система холодного и горячего водоснабжения	Согласно рабочей документации, разработанной АО «Гражданпроект» и исполнительной документации, выполненной ООО «СК Строй-ФК». За исключением инженерного оборудования, обслуживающего менее 1 помещения.
Котельная	<p>Котел водогрейный ELCO TRIGON XL 570 – 2 шт.  Теплообменник Ридан, тип НН№14А – 2 шт.  Циркуляционный насос Top-S – 6 шт.  Гидравлический разделитель – 1 шт.  Калорифер – 1 шт.  Установка с центробежным насосом HWJ 50L 203 – 2 шт.  Бак мембранный расширительный Reflex – 1 шт.  Узел учета тепла МКТС – 1 комплект.</p> <p>Согласно рабочей документации, разработанной ЗАО «Мосинтерм» и исполнительной документации, выполненной ЗАО «Мосинтерм»</p>
ВНС	Согласно рабочей документации, разработанной ОАО «ГРАЖДАНПРОЕКТ» и исполнительной документации, выполненной ООО «СК Строй-ФК», включая насосную установку хозяйственно-питьевого назначения ANTARUS 2 HELIX V611 и установку пожаротушения ANTARUS 2 HELIX FIRST, счётчик ТеРосс-Р Ду 40 и обвязку насосных установок.
ВРУ	Согласно рабочей документации, разработанной АО «Гражданпроект» и исполнительной документации, выполненной ООО «СМУ-53» Извещатель пожарно-дымовой адресный – 1 шт. Извещатель пожарный ручной адресный – 1 шт.
Серверная и СВН	нежилое помещение № КЛ. 27
Помещение сетей связи	нежилое помещение № КЛ. 27 (по тех. описанию)
<b>Придомовая территория многоквартирного дома</b>	<b>Параметры</b>
Общая площадь	Площадь застройки жилого здания - 660,19 м <sup>2</sup> .

	Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (кадастровый номер 50:23:0020284:23), определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
Зеленые насаждения	Рябина (обыкновенная) – 7 шт. Клен остролистный – 5 шт. Кустарник «Жасмин чубушник, Барбарис» - 36 шт.

**Собственник**

**Управляющая организация**

ООО «ЮИТ-Сервис»  
Генеральный директор

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

\_\_\_\_\_/С.Ю. Могилевец/

**АКТ**

**разграничения границ эксплуатационной ответственности обслуживания внутриквартирного и внутридомового инженерного оборудования**

**По системе отопления** - граница эксплуатационной ответственности располагается в месте первого запорного устройства от коллекторной группы:

индивидуальный прибор учета тепла, квартирную разводку системы отопления, радиаторы отопления, иное установленное оборудование – обслуживает собственник помещения.

внутридомовую систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов (в местах общего пользования), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях – обслуживает управляющая организация.

**По системе горячего и холодного водоснабжения** - граница эксплуатационной ответственности располагается в месте первого запорного устройства от соответствующего стояка:

квартирную разводку системы горячего и холодного водоснабжения, сантехническое оборудование, установленное в квартире, полотенцесушитель иное установленное оборудование – обслуживает собственник помещения.

общедомовые инженерные сети горячего и холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта горячей воды, иное оборудование установленное на общедомовых сетях оборудование - обслуживает управляющая компания.

**По системе электроснабжения** - границей эксплуатационной ответственности является первое отключающее устройство от домовой сети электроснабжения:

отключающее устройство (автомат), индивидуальный прибор учёта электроэнергии, сети электроснабжения от индивидуального прибора учёта в сторону квартиры, сеть электроснабжения в квартире, а также все электрооборудование, расположенное в квартире - обслуживает собственник;

внутридомовую систему электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы многоквартирного дома, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии – обслуживает управляющая компания.

**По системе водоотведения** - граница эксплуатационной ответственности располагается в месте присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику стояка водоотведения:

отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает собственник(наниматель) квартиры.

общедомовую системы водоотведения, состоящую из канализационных стояков, канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до квартирного тройника обслуживает управляющая организация.

**Собственник**

**Управляющая организация**

ООО «ЮИТ-Сервис»

Генеральный директор

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

\_\_\_\_\_ /С.Ю. Могилевец/

**Структура тарифа  
по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома,  
расположенного по адресу:**

**М.О., г. Раменское, ул. Семейная, д.1**

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	в месяц с НДС
<b>1.</b>	<b>Общая площадь эксплуатируемого жилищного фонда (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), в т.ч.</b>	<b>м<sup>2</sup></b>	<b>7 163,50</b>
	жилые помещения	м <sup>2</sup>	6 424,30
	нежилые помещения	м <sup>2</sup>	739,20
<b>2.</b>	<b>Расходы по видам услуг</b>		
<b>2.1.</b>	<b>Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов жилого дома</b>		
	Затраты на персонал (ФОТ, отчисления, спец.одежда, обучение и пр.)	руб./м <sup>2</sup>	10,55
	Материалы	руб./м <sup>2</sup>	2,52
	Диспетчерские услуги	руб./м <sup>2</sup>	0,67
	ТО пожарной сигнализации	руб./м <sup>2</sup>	2,56
	Обслуживание узлов учета электроэнергии	руб./м <sup>2</sup>	1,05
	Обслуживание крышной газовой котельной	руб./м <sup>2</sup>	6,49
	<b>Стоимость в месяц с 1м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>23,84</b>
<b>2.2.</b>	<b>Благоустройство и санитарное состояния жилого дома и придомовой территории</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	
	Санитарно-эпидемиологические мероприятия	руб./м <sup>2</sup>	0,31
	Уборка мест общего пользования	руб./м <sup>2</sup>	3,88
	Ручная уборка дворовых территорий	руб./м <sup>2</sup>	2,40
	Механизированная уборка дворовых территорий	руб./м <sup>2</sup>	0,00
	<b>Стоимость в месяц с 1м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>6,59</b>
<b>2.3.</b>	<b>Лифтовое хозяйство</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	
	Техническое обслуживание лифтов, ЛДСС. Аварийное обслуживание лифтов.	руб./м <sup>2</sup>	2,83
	Техническое освидетельствование лифтов	руб./м <sup>2</sup>	0,11
	Страхование лифтов	руб./м <sup>2</sup>	0,03
	<b>Стоимость в месяц с 1м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>2,97</b>
<b>2.5.</b>	<b>Услуги по управлению многоквартирным домом</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>9,14</b>
	<b>Итого стоимость в месяц за 1м<sup>2</sup> с НДС</b>	<b>руб./м<sup>2</sup></b>	<b>42,54</b>

## ДОГОВОР № \_\_\_\_

### на использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Московская область, г. Раменское

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, в лице ООО «ЮИТ-Сервис», действующего на основании Решения от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_, в лице генерального директора Могилевец Сергея Юрьевича, в качестве представителя собственников, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ (доверенности № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.), именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1 Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующий объект недвижимости, находящийся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <адрес многоквартирного дома>, нежилое помещение № \_\_\_\_ - Н/часть нежилого помещения, общей площадью \_\_\_\_ кв. м. (далее – Объект, объект аренды).

1.2. Передаваемое помещение/часть помещения отмечено на плане, являющемся приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. Объект передаётся Арендатору под \_\_\_\_\_ в целях коммерческого использования в рамках уставной деятельности и оказания услуг жителям многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес многоквартирного дома> и ближайших домов квартала застройки.

1.4. Объект аренды входит в состав имущества, являющегося общей долевой собственностью собственников помещений в доме по адресу: <адрес многоквартирного дома>

### 2. Срок действия договора

2.1. Договор действует с момента его подписания и заключён на 11 месяцев.

### 3. Порядок передачи Объекта

3.1. Передача Объекта производится по Акту приёма-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3-х дней с момента подписания Договора Сторонами.

3.2. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект Арендодателю по Акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

3.3. В случае проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям с согласия Арендодателя вопросы и условия их проведения и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного договора.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

##### **4.1. Права Арендодателя:**

4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право доступа в арендуемый объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора, а в случае аварии - в любое время суток.

##### **4.2. Арендодатель обязан:**

4.2.1. В трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.

4.2.2. При запросе Арендатора о передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору аренды другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца уведомить Арендатора о своем решении.

4.2.3. Без взимания дополнительной платы обеспечить надлежащее тепло-, водо-, энергоснабжение и водоотведение Объекта в пределах общих отпущенных Арендодателю-балансодержателю лимитов потребления по существующим в момент заключения договора инженерным трассам.

4.2.4. В случае аварий на инженерных сетях и коммуникациях арендуемого Объекта, принимать необходимые меры к их устранению, когда такая авария произошла не по вине Арендатора.

4.2.5. В двухнедельный срок рассматривать письменные обращения Арендатора по вопросам использования арендуемого помещения, его ремонта и оборудования.

4.2.6. Производить капитальный ремонт многоквартирного дома и текущий ремонт Объекта за свой счет, если иное не установлено дополнительным соглашением между Сторонами.

4.2.7. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу Арендатора на Объекте ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения имущества Арендатора.

##### **4.3. Права Арендатора:**

4.3.1. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя сдать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование. В случае согласия Арендодателя ответственным за исполнение настоящего Договора перед Арендодателем остается Арендатор.

4.3.2. Арендатор в соответствии с действующими правилами размещения рекламы и по письменному согласованию с Арендодателем имеет право установить на наружной части помещения вывеску со своим названием.

4.3.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя производить перепланировки, связанные с его деятельностью. Любые перепланировки могут производиться на основе согласованного Арендодателем и уполномоченным на то органом государственной власти проекта перепланировки.

4.4. Обязанности Арендатора:

4.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора.

4.4.2. Арендатор обязан в 3-х дневный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать Акт приема-передачи.

4.4.3. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности и соответствующем санитарном состоянии до передачи Арендодателю.

4.4.4. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

4.4.5. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему Объекта аренды.

#### **5. Платежи и расчеты по договору**

5.1. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды величина арендной платы устанавливается в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) в месяц. В арендную плату включены: - плата за эксплуатационное обслуживание; - плата за коммунальные услуги.

5.2. Арендная плата аккумулируется на отдельном субсчете бухгалтерского учета Арендодателя и в последующем полностью расходуется на благоустройство дома и придомовой территории в течение 1 (одного) календарного года.

5.3. Арендодатель обязан ежегодно предоставлять отчет по использованию указанных в п. 5.2. денежных средств в общем отчете управляющей компании, осуществляющей обслуживание многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ в установленном порядке.

5.4. Начисление арендной платы Объекта аренды производится Арендатором с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

5.5. Начисление на отдельный субсчет арендной платы производится 1 (один) раз в месяц в течение 21 (Двадцати одного) календарного дня с даты окончания отчетного месяца.

5.6. Размер арендной платы подлежит изменению в соответствии с дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

#### **6. Досрочное расторжение договора аренды**

6.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.2. Арендодатель вправе отказаться от Договора, предупредив об этом Арендатора письменно за 6 (шесть) месяцев.



6.3. Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендодателя письменно за 1 месяц.

## 7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор заключён в 2-х экземплярах: один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя.

7.2. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

## 8. Реквизиты сторон

**Арендодатель**  
ООО «ЮИТ-Сервис»  
Адрес: 140182, Московская область, г.  
Жуковский, ул. Солнечная, д.10, пом.9  
ОГРН: 1085040002376  
ИНН:5040083468  
<Реквизиты банковского счета>

**Арендатор**  
<Наименование>  
<Адрес>  
<ОГРН>  
<ИНН>  
<Реквизиты банковского счета>

\_\_\_\_\_ Генеральный директор  
С.Ю. Могилевец

\_\_\_\_\_ <Должность>  
<Ф.И.О.>

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

### на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

Московская область, г. Раменское

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, в лице Общества с ограниченной ответственностью «ЮИТ-Сервис», действующего на основании Решения от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_ в лице генерального директора Могилевец Сергея Юрьевича, в качестве представителя собственников, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и \_\_\_\_\_ (организационно-правовая форма юридического лица) «\_\_\_\_\_» (фирменное наименование организации) в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее общее имущество собственников помещений жилого дома, расположенного по адресу: <адрес многоквартирного дома>, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м (далее – Дом):

- \_\_ кв. м. наружной части стены фасада многоквартирного дома;

1.2. Объект аренды передаётся Арендатору для использования в целях размещения информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций в соответствии со схемой размещения (Приложение № 1 к Договору). Размеры и тип информационной вывески (таблички) и/или рекламной конструкции (Приложение № 2 к Договору), их содержание (Приложение № 3) должны соответствовать законодательству о рекламе.

1.3. Основанием заключения настоящего Договора является протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_, выписка из которого является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 4).

1.4. Арендатор имеет разрешение на размещение рекламной конструкции на сдаваемом в аренду месте, выданное "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего разрешение) за № \_\_\_\_\_ (заверенная копия указанного документа приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору). Срок действия указанного разрешения: \_\_\_\_\_.

1.5. В случае если в силу положений действующего законодательства Арендатору не требуется разрешения на установку информационной вывески (таблички), то Стороны договорились, что положения п. 1.4. Договора на отношения сторон не распространяются и стороны не оформляют Приложение №5 к Договору.

#### 2. Порядок передачи Объекта

2.1. Передача Объекта аренды производится по Акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 (трех) дней с момента подписания Договора Сторонами.

2.2. В случае окончания срока действия Договора или в случае его расторжения Арендатор передаёт Объект аренды Арендодателю по Акту приема-передачи не позднее 15 (Пятнадцати) дней с момента прекращения действия настоящего Договора. 3. Права и обязанности Сторон

### **3.1. Права Арендодателя:**

3.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право проверять Объект аренды на предмет соблюдения Арендатором техники безопасности и пожарной безопасности его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.2. Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции, размещенные на Объекте аренды, в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе условий о размере предоставляемого Объекта аренды, а также формы, внешнего вида и содержания рекламы, размещаемой на Объекте аренды; условий и порядка оплаты, или в случае неисполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 3.4.5. Договора, письменно уведомив о таком демонтаже Арендатора не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до его начала, и Арендатор обязан будет возместить Арендатору все расходы связанные с демонтажем в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя.

### **3.2. Арендодатель обязан:**

3.2.1. В трёхдневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.

3.2.2. При письменном запросе Арендатора о согласии Арендодателя на передачу Арендатором своих прав и обязанностей по настоящему Договору аренды другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца уведомить Арендатора о своём решении.

### **3.3. Права Арендатора:**

3.3.1. Арендатор вправе производить техническое обслуживание и ремонт Объекта аренды за свой счёт, собственными силами и с привлечением третьих лиц, соблюдая необходимые требования безопасности и охраны труда.

3.3.2. Действия Арендатора по п. 3.3.1 с объектом (ремонт, монтаж, демонтаж) осуществляются под контролем ООО «ЮИТ-Сервис», для чего заключается договор на технический контроль проводимых работ.

3.3.3. Неотделимые улучшения производятся Арендатором только с письменного согласия Арендодателя. Вопросы и условия проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного, заключенного Сторонами, Договора.

### **3.4. Обязанности Арендатора:**

3.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п. 1.2 настоящего Договора.

3.4.2. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать Акт приема-передачи.

3.4.3. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности с соблюдением требования электробезопасности, пожарной безопасности, техники безопасности.

3.4.4. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск для осмотра Объекта аренды представителями Арендодателя (его полномочных представителей), представителями органов исполнительной власти и административных органов в любое время.

3.4.5. Арендатор обязан вернуть Объект аренды Арендодателю в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. В случае расторжения Договора по любым основаниям, или в случае окончания срока действия Договора Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет демонтировать информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции на Объекте аренды в строгом соответствии с правилами и нормами производства такого вида работ.

3.4.6. До начала установки рекламных конструкций на Объектах аренды Арендатор обязан предоставить Арендодателю все необходимые согласования и разрешения на установку рекламной конструкции.

3.4.7. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет установить информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции на Объекте аренды в строгом соответствии с правилами и нормами производства такого вида работ.

3.4.8. Арендатор обязан производить необходимый ремонт информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций за свой счет, в том числе в соответствии с предписаниями Арендодателя и контролирующих государственных органов.

3.4.9. Арендатор обязан оплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора.

#### **4. Срок действия договора и арендная плата**

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен на срок 11 (одиннадцать) месяцев.

4.2. Стороны договорились, что течение срока аренды начинается с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

4.3. Арендатор пользуется преимущественным правом на пролонгацию настоящего Договора аренды на тех же условиях на новый срок.

4.4. Арендная плата начисляется с начала срока действия Договора до дня подписания Сторонами Соглашения о расторжении Договора или до даты отправки Арендодателем уведомления об одностороннем расторжении Договора.

4.5. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды величина арендной платы устанавливается в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в месяц, в том числе НДС 20% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

4.6. Срок оплаты арендной платы 10 число текущего (оплачиваемого) месяца. При прекращении действия Договора Арендатор обязан полностью рассчитаться с Арендодателем по арендным платежам не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды Арендодателю.

4.7. Арендатор считается исполнившим свою обязанность по уплате арендной платы с момента ее поступления на расчетный счет Арендодателя.

4.8. Арендодатель вправе в одностороннем порядке 1 (один) раз в течение срока аренды изменить размер арендной платы. Новый размер арендной платы вступает в силу для Сторон с даты, указанной в уведомлении об изменении арендной платы. Иные изменения размера арендной платы оформляются дополнительным соглашением Сторон.

#### **5. Порядок расторжения договора аренды**

5.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.2. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) дней. В случае отказа одной Стороны от исполнения

Договора, обязательства Арендатора по уплате арендной платы и возврату Объекта аренды действуют до момента их исполнения.

5.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в частности, при нарушении Арендатором следующих условий:

5.3.1. фактического использования большей площади Объекта аренды, чем предусмотрено Договором;

5.3.2. использования Объекта аренды для размещения информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций, не соответствующей условиям настоящего Договора;

5.3.3. нарушения сроков оплаты арендных платежей (то есть неоплаты арендных платежей или оплаты не в полном размере) более, чем на 10 (десять) рабочих дней;

5.3.4. прекращение действия разрешения, указанного в п. 1.4. настоящего договора;

## 6. Прочие условия

6.1. Настоящий Договор заключён в 2-х экземплярах: один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя.

6.2. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 7. Приложения к договору

7.1. Приложение 1. Схема размещения рекламы

7.2. Приложение 2. Характеристики рекламной конструкции

7.3. Приложение 3. Эскиз рекламного объявления

7.4. Приложение 4. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома

7.5. Приложение 5. Копия разрешения на установку рекламной конструкции

## 8. Реквизиты сторон

**Арендодатель**  
ООО «ЮИТ-Сервис»  
Адрес: 140182, Московская область, г.  
Жуковский, ул. Солнечная, д.10, пом.9  
ОГРН: 1085040002376  
ИНН: 5040083468  
<Реквизиты банковского счета>

**Арендатор**  
<Наименование>  
<Адрес>  
<ОГРН>  
<ИНН>  
<Реквизиты банковского счета>

\_\_\_\_\_ Генеральный директор  
С. Ю. Могилевец

\_\_\_\_\_ <Должность>  
<Ф.И.О.>

Приложение 1 К договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### **Схема размещения рекламы**

### Характеристики рекламной конструкции

Общая длина фасада \_\_\_\_\_ м, торца \_\_\_\_\_ м.

<b>Наименование</b>	<b>Характеристики</b>	<b>Описание</b>
Логотип	0000 x 0000 мм	Пластиковая вывеска прямоугольной формы без подсветки

Приложение 3 К договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

### **Эскиз рекламного объявления**



Приложение 4 К договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

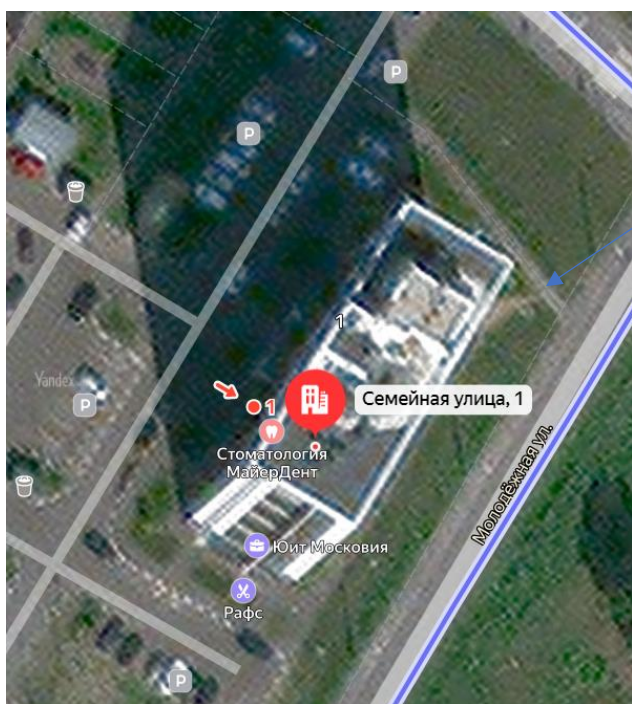
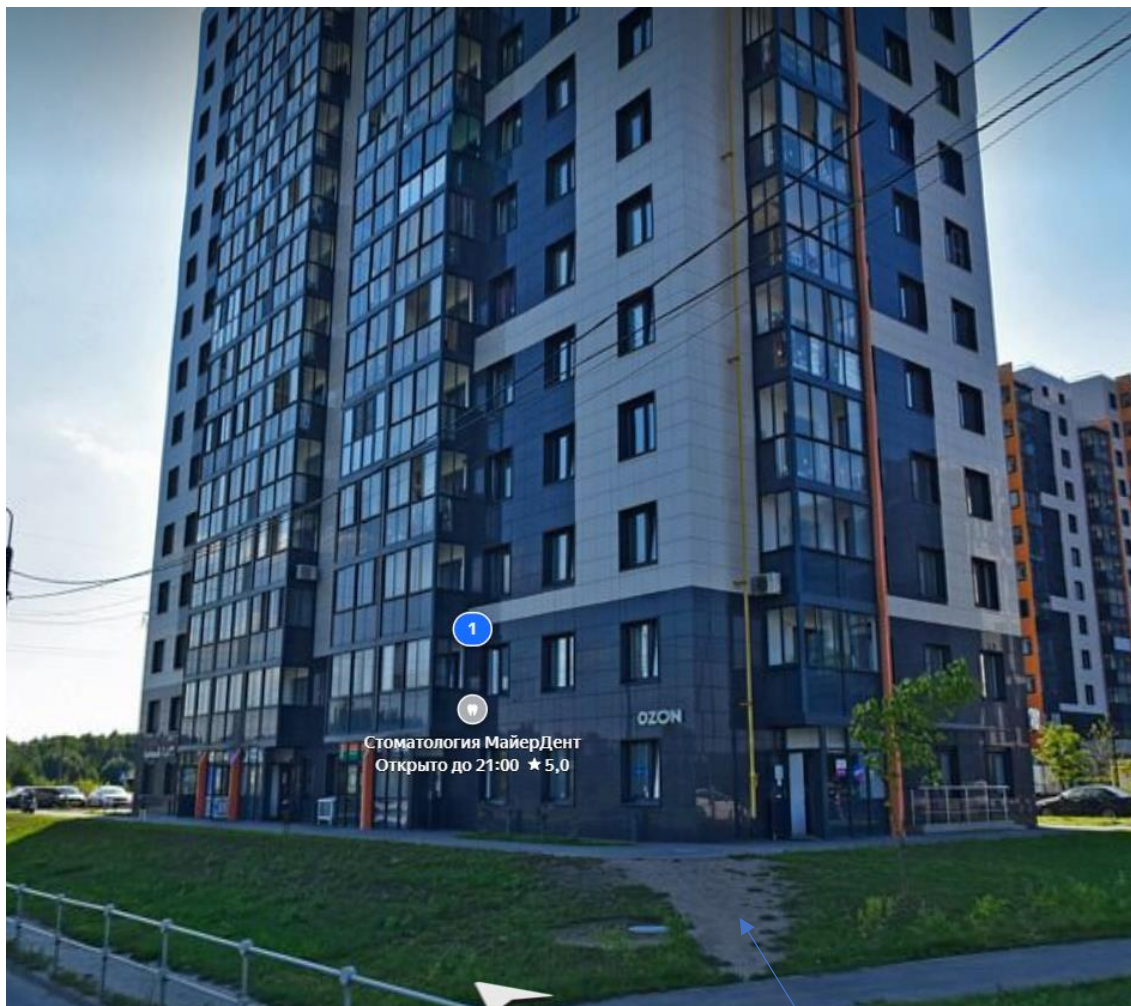
**Выписка из протокола общего собрания собственников помещений  
многоквартирного Дома**

Приложение 5 К договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Копия разрешения на установку рекламной конструкции**

Приложение № 5  
к бюллетеню для голосования  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
Московская область, г. Раменское, ул. Семейная, д. 1

Дополнительное благоустройство в виде установки шаговой дорожки



Место размещение  
шаговой дорожки



Визуальный пример  
шаговой дорожки

**Предложение на проведение работ по установке дополнительных  
видеокамер по адресу:  
Московская область, г. Раменское, ул. Семейная, д. 1**

1. Перечень работ устанавливается согласно представленному коммерческому предложению.
2. Начало производства работ – не ранее сбора денежных средств в размере 90% от предполагаемой стоимости работ.
3. Предполагаемая стоимость работ – 45 045,00 руб.
4. В случае фактической стоимости проведения работ менее предполагаемой стоимости работ – разницу между собранными денежными средствами и фактической стоимостью аккумулировать на расчетном счете Управляющей организации до принятия решения общим собранием собственников помещений либо Советом Дома о финансировании на остаток иных работ в целях благоустройства Дома.
5. В случае отсутствия предложений подрядных организаций на момент сбора денежных средств в размере 90% от предполагаемой стоимости работ по производству согласованных работ, стоимость которых не превышает 110% по отношению к предполагаемой стоимости работ – работы не производить до момента определения дополнительного источника финансирования. Денежные средства в таком случае аккумулировать на расчетном счете управляющей организации до принятия решения общим собранием собственников помещений.
6. В случае наступления событий, изложенных в п. 4, 5, а также в случае не сбора денежных средств согласно п. 2 в течение 12 месяцев с момента положительного решения общего собрания и отсутствии принятых решений соответственно общего собрания собственников либо Совета Дома по направлению денежных средств на иные цели в течение календарного года – ООО «ЮИТ-Сервис» производит возврат внесенных денежных средств по заявлению собственников помещений Дома, с приложением документов подтверждающих внесение денежных средств на производство работ.

## Предложение на проведение комплекса работ по установке дополнительных видеокамер

### 1. Описание:

Планируется установить видеокамеры в каждом лифте (2 шт. – по одной видеокамере на лифт).

### 2. Коммерческое предложение:

#### 1. Оборудование

Наименование	Кол-во	Цена за ед., руб, без НДС	Стоимость, руб., без НДС
IP-Камера для установки в лифте	2	4300	8600
POE- инжектор	2	800	1600
PLC-адаптер	3	1800	5400
Кабель (витая пара, ВВГ НГ 3*1,5)	1	2000	2000
Крепежи, расходные материалы, розетки, вилки		3350	3350
<b>Всего, руб., без НДС</b>			<b>20950</b>

#### 2. Монтажные и пуско-наладочные работы

Наименование	Кол-во	Цена за ед., руб, без НДС	Стоимость, руб., без НДС
Монтажные работы	1	10000	10000
Настройка/пуско-наладка оборудования	1	10000	10000
<b>Всего, руб., без НДС</b>			<b>20000</b>
<b>Итого по смете, руб., без НДС</b>			<b>40950</b>

### 3. Расчет целевого взноса:

Наименование работ	Стоимость работ согласно КП, руб, Без НДС	Предполагаемая стоимость работ, руб., без НДС и увеличением стоимости (10%)	Площадь жилых и нежилых помещений в доме, м2	Стоимость на 1м2
Оборудование и материалы	20 950,00	23 045,00	7 163,50	3,22
Проведение работ	20 000,00	22 000,00	7 163,50	3,07
<b>Итого</b>	<b>40 950,00</b>	<b>45 045,00</b>	<b>7 163,50</b>	<b>6,29</b>

### 4. Расчет стоимости обслуживания установленных видеокамер:

Приложение № 6  
к бюллетеню для голосования  
на годовом общем собрании собственников  
помещений многоквартирного дома по адресу:  
Московская область, г. Раменское, ул. Семейная, д. 1

Наименование	Кол-во	Цена за ед., руб/мес., без НДС	Стоимость, руб./мес., без НДС
Услуга «Видеонаблюдение» Он-лайн трансляции с камер видеонаблюдения и хранения видео-архива на сервере Исполнителя Срок хранения записей в архиве – 14 дней.	2	800	1600
Услуга «Техническое обслуживание»	2	200	400
<b>Всего, руб./мес., без НДС</b>			<b>2000</b>

Наименование работ	Стоимость работ согласно КП, руб, Без НДС в мес	Стоимость работ с НДС (20%)*	Площадь жилых и нежилых помещений в доме, м2	Стоимость на 1м2 с НДС (20%) в мес.
Обслуживание дополнительных камер	2 000,00	2 400,00	7 163,50	0,34

\* Подрядная организация, предоставившая КП, использует систему упрощённого налогообложения, в связи с чем к ЮИТ-Сервис переходит обязанность по исчислению, удержанию и перечислению налога, как налогового агента.