

**Договор № \_\_\_\_\_  
управления зданием, расположенным по адресу  
г.Москва, Дмитровский проезд, дом 1.**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ИНВЕСТ ВЕКТОР» (ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»)), (лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 077002259 от 29 июля 2021 года, выдана Государственной жилищной инспекцией города Москвы) в лице Генерального директора Козловой Наталии Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
*Ф.И.О., наименование собственника помещения, иного уполномоченного на заключение договора правообладателя (лица, получившего помещение по акту от застройщика и др.), представителя*  
(далее именуемый (ая, ое) «Собственник»), являющийся (аяся, еesia) собственником (правообладателем) объекта –

Тип объекта (квартира, нежилое помещение и др.)	Адрес здания	№ помещения	Общая площадь помещения, кв.м	Кад. номер	Доля в праве собственности	Основание владения (наименование и реквизиты документа)
	г.Москва, Дмитровский проезд, дом 1					

действующий (ая, ое):

самостоятельно и от собственного имени;

в лице законного представителя \_\_\_\_\_

*указать степень родства (мать, отец); статус (опекун, попечитель)**ф.и.о. (полностью) законного представителя*

в лице руководителя \_\_\_\_\_

*должность и ф.и.о. (полностью) руководителя организации*

действующего на основании \_\_\_\_\_

в лице представителя по доверенности № от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

*указать ф.и.о. полностью представителя по доверенности и приложить заверенную копию доверенности*

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления зданием, являющимся частью многофункционального жилого комплекса (МЖК), расположенным по адресу: г.Москва, Дмитровский проезд, дом 1 (далее именуемый «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.);

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в здании и определены в соответствии с п. 1.1 Договора;

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в здании, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение установленного, в соответствии с п. 9.2. Договором, срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению,

надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании, расположенного по адресу: **г.Москва, Дмитровский проезд, дом 1**, организовать предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с условиями Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность. Вопросы капитального ремонта регулируются отдельным договором;

2.3. Состав общего имущества в здании, в отношении которого осуществляется управление, содержание и оказываются иные услуги, указан в приложении № 1 к Договору. В состав общего имущества собственников также включается имущество, предназначенное для совместного использования собственниками помещений в здании, в отношении которого осуществляется управление, содержание и оказываются иные услуги. Указанное имущество далее по тексту именуется «общее имущество»;

2.4. Характеристика здания на момент заключения Договора указана в Приложении № 1 к Договору;

2.5. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в здании и личным имуществом Собственника определяется на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» и в соответствии с Приложением № 2 к Договору;

2.6. Содержание услуги по управлению Общим имуществом закреплено в Приложении № 4 к Договору. Перечень услуг по санитарному содержанию общего имущества закреплен в Приложении № 5 к Договору. Перечни работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников, оказываемых Управляющей организацией в границах эксплуатационной ответственности, закреплены в Приложениях № 6 и № 7 к Договору. Содержание дополнительных услуг закреплено в Приложении № 8 к Договору;

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в здании и объекты общего имущества в них, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с приложениями № 4, 5, 6, 7 к настоящему Договору. При этом под текущим ремонтом, который Управляющая организация обязана проводить в соответствии с настоящим Договором, понимаются все работы, необходимые для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности. Все расходы Управляющей организации на проведение текущего ремонта включены в состав платы Собственников за помещения, установленной настоящим Договором. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В случае, если это предусмотрено действующим законодательством, предоставлять коммунальные услуги Собственнику в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

3.1.3.1. В случае принятия общим собранием собственников помещения в здании решения о заключении с ресурсоснабжающей организацией прямого договора на коммунальную услугу действие Договора на данную услугу не распространяется и ее оказание не является обязанностью Управляющей организации по отношению к Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях

3.1.3.2. В случае, указанном п. 3.1.3.1 Договора, обязанность Управляющей организации по оказанию коммунальной услуги прекращается с даты, указанной в решении общего собрания собственников, с учетом требований действующего законодательства по предоставлению данных от Управляющей организации в ресурсоснабжающую организацию

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в здании в соответствии с Приложением № 8 к Договору.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно

платежному документу.

3.1.8. По отдельному соглашению, заключенному с Собственником и арендатором (нанимателем) принимать плату за оказываемые услуги от нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание здания и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение времени, установленного законодательством.

3.1.12. Хранить, передавать, актуализировать техническую документацию на здание и иные связанные с управлением здания документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в здании, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации здания и управления им в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся управления зданием, а также подготовку ответов на их обращения в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, для которых действующим законодательством предусмотрен специальный срок подготовки и рассмотрения ответа, Управляющая организация рассматривает жалобу или претензию в соответствующий срок;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о результатах рассмотрения либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения в форме, указанной Собственником при обращении (телефонный звонок, письмо на электронную почту, письмо);
- Соблюдать требования Постановления Правительства РФ № 416 в части организации и взаимодействия Управляющая организация с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в здании, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам управления зданием, а также доводить эту информацию до Собственников/владельцев и иных Пользователей иными способами.

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

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.17. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, уведомить Собственника и иных пользователей помещений в здании о неисполнении (ненадлежащем исполнении) Управляющей организацией своих обязательств и причинах такого неисполнения (ненадлежащего исполнения) путем размещения на информационных досках (стендах) здания и на сайте Управляющей организации информации об этом и о сроках надлежащего выполнения работ (оказания услуг), а также произвести перерасчет и снизить размер платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

3.1.19. В течение действия указанных в Приложении № 7 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ,

выявленные в процессе эксплуатации.

3.1.20. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за оказываемые услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.21. По требованию Собственника организовать в течение трех рабочих дней с момента обращения выдачу справок и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.23. Не менее чем за 14 дней уведомить и не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением аварийных ситуаций.

3.1.24. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Информировать в соответствии со способами информирования указанными в пункте 8.8 настоящего Договор (или иным способом в соответствии с условиями Договора) Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, за содержание и текущий ремонт общего имущества, и за дополнительные услуги.

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год путем размещения на официальном сайте или в офисе Управляющей организации в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. УК имеет право самостоятельно, в случае необходимости, перераспределять средства бюджета МКД между статьями затрат в рамках действующего тарифа.

3.1.27. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору в отношениях с третьими лицами, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях, в том числе правоохранительных органах, страховых компаниях (с правом подачи заявления и получения страховой выплаты), во всех судебных учреждениях всех инстанций Российской Федерации, в том числе в Арбитражном суде г. Москвы, с наделением полномочиями и правами, упомянутыми в ст. 54 ГК РФ, ст. 62 АПК РФ, ст.44, ст.45 УПК РФ с правом получения присужденных денежных средств и иного имущества, по всем вопросам, связанным с содержанием и эксплуатацией общего имущества в здании, а также по вопросам, связанным с причинением ущерба и вреда общему имуществу в здании.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений третьими лицами, в т.ч. предоставление коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.30. Заключить договор страхования объектов общего имущества за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.31. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, созданному товариществу собственников недвижимости.

3.1.32. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в здании в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

3.1.33. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.34. Проводить мероприятия направленные на экономии коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в здании.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями Договора и требованиями законодательства.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и текущему ремонту общего имущества; перечней работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией;

3.2.6. Заключить со специализированной организацией договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Пользоваться помещениями, относящимися к общему имуществу в целях оказания услуг (выполнения работ) по настоящему договору, а также предоставлять такие помещения для использования привлеченным Управляющей организацией специализированным организациям в целях исполнения обязательств по настоящему Договору (для хранения инвентаря, обогрева и питания персонала и др.);

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии с Приложением № 3 к Договору), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.11. Пользоваться лобби (входными группами) для размещения персонала Управляющей организации, оказывающего услуги администраторов с целью коммуникаций с собственниками по вопросам обслуживания УО, приема заявок и оперативного реагирования на обращения собственников, а также оказания иных услуг, направленных на создание благоприятных условий проживания и нахождения в здании.

3.2.12. Организовывать общие собрания собственников Помещений в здании с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением таким домом с учетом требований, предусмотренных Жилищным кодексом РФ.

3.2.13. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой несоответствие состояния общего имущества здания нормам жилищного законодательства Российской Федерации, выявленное Государственной жилищной инспекцией г. Москвы и (или) другими контролирующими организациями, в результате чего на Управляющую организацию наложены штрафы, Управляющая организация вправе предъявить к оплате Собственникам сумму в размере штрафа и затрат по выполнению соответствующих предписаний. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе. Данный пункт не распространяет свое действие на случаи проведения Управляющей организацией планово-предупредительных работ по ремонту общего имущества в здании, а также работ по устранению аварийных и иных ситуаций, которые могут повлечь угрозу жизни и здоровью граждан.

3.2.14. Под Аварийным ремонтом Общего имущества Собственников в настоящем разделе Стороны согласовали: неплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Собственников, вызванных аварийным случаем, наступление которого Управляющая организация не могла разумно предвидеть с учетом состояния общего имущества при расчете финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией на текущий год, а также вызванных противоправными действиями третьих лиц (кража, хищение общего имущества, вандализм и проч.), оформленных соответствующим актом. Ремонт, проводимый в целях устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов, причиной которых стало неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, осуществляется за счет Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в здании сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

1) не производить перенос магистральных инженерных сетей;

- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, кроме случаев официально согласованных с соответствующими контролирующими органами и исполнителями соответствующих коммунальных услуг;
- 3) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, без согласования с Управляющей организацией;
- 4) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 5) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- 6) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 7) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества;
- 8) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов без заводской или производственной упаковки и отходов без упаковки, позволяющей обеспечить чистоту и сохранность лифтового оборудования;
- 9) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в установленное законодательством время) (кроме аварийных работ);
- 10) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество;
- 11) не устанавливать на фасад, крышу иные конструктивные элементы здания антенны, кондиционеры (за исключением специально отведенных для этого мест);
- 12) согласовывать с Управляющей организацией подключения внутриквартирных инженерных систем к общедомовым инженерным системам и сетям;
- 13) осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами и лоджиями.
- 14) не клеивать и не загрязнять другим способом внутренние и внешние стены здания (общее имущество). Очистка поверхностей общего имущества, в данном случае, производится Управляющей организацией за счёт Собственника Помещения, пользователи которого виновны в загрязнении.
- 15) не осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения самовольно, т.е. без согласования органа местного самоуправления, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки.
- 16) не складировать стройматериалы (в т.ч., песок, гравий, щебень, грунт), инструменты и мусор в местах общего пользования здания. Складирование строительного мусора должно производиться в помещении Собственника до момента его вывоза с территории МЖК технику (трактора, компрессоры, автокраны и т.п.).
- 17) не применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации с 23:00 до 8:00.
- 18) не вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям.
- 19) не производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке, в том числе без письменного согласования с Управляющей организацией, замену окон и балконного остекления.
- 20) не разводить костры, не осуществлять сжигание бытовых отходов, мусора и др. на придомовой территории.
- 21) не загромождать балконы и лоджии вещами и оборудованием, особенно с фасадной стороны МЖК.
- 22) не осуществлять выброс мусора, чистку ковров, белья из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничных клетках и в других общих помещениях, специально не предназначенных для данных целей.
- 23) не сбрасывать пепел, образующийся при курении, из окон, с балконов и лоджий.
- 24) не размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки.
- 25) не устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей из Помещений в коридор (на площадку лестничной клетки) с нарушением норм законодательства.
- 26) не допускается содержание животных в местах общего пользования Собственников помещений.
- 27) не допускается оборудование помещений под приюты для бездомных животных.
- 28) владельцы животных обязаны соблюдать правила содержания домашних животных на территории в соответствии с Законом Российской Федерации от 14.05.1993 № 4979-1 «О ветеринарии».
- 29) в местах общего пользования Собственников помещений собаки должны находиться в присутствии владельца, на поводке и в наморднике. Без поводка и намордника собаки могут находиться только в разрешенных для свободного выгула местах. Для сторожевых, крупных, бойцовых и агрессивных собак намордник и поводок строго обязательны с момента выхода собак из помещения Собственника до момента возвращения в помещение. Список собак по породам и иным признакам, которые относятся к крупным, сторожевым, бойцовым и агрессивным, утверждается Главным ветеринарным инспектором г. Москвы.
- 30) при гибели животного владелец обязан обеспечить вывоз за собственный счет. Захоронение домашнего животного на территории МЖК запрещается.

#### 3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением

соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), при случае если обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, в случае наличия у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных магистральных коммуникаций, санитарно-технического оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а при возникновении аварийных ситуаций, угрожающих ущербом общему имуществу здания, и требующих для предотвращения ущерба немедленного проникновения в помещение Собственника работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Предоставить по запросу Управляющей организации документы, подтверждающие права владения на помещение и принадлежности помещения в здании;

3.3.7. Незамедлительно уведомлять Управляющую организацию об отчуждении помещения (в течение 7 (семи) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на иное лицо);

3.3.8. До запуска в эксплуатацию всех приборов учета коммунальных ресурсов в здании, а также систем автоматического сбора данных с индивидуальных приборов учета, передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, размещенных внутри помещения Собственника, ежемесячно в срок с 20 числа текущего месяца по последнее число текущего месяца. Метод сбора показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов устанавливается Управляющей организацией и доводится до сведения Собственника путем размещения информации на информационных досках и (или) сайте Управляющей организации;

3.3.9. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения самостоятельно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной настоящим Договором, для чего заключить отдельный договор с Управляющей организацией или иной специализированной организацией (с предоставлением копии в Управляющую организацию) на вывоз строительного мусора.

3.3.10. Соблюдать требования технических условий, выданных Управляющей организацией, на проведение строительно-монтажных работ в Помещении, в том числе на проведение работ по системе отопления, водоснабжения, канализации, пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования, на присоединение к электрическим сетям, а также инструкции по эксплуатации полученной от Застройщика. При нарушении указанных требований привести в соответствие с требованиями технических условий и инструкции по эксплуатации. Если был причинен вред общедомовому имуществу, то Собственник обязан его возместить в соответствии с условиями Договора.

3.3.11. Обеспечить доступ представителя Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для проверки показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки пломб в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями Договора.

3.4.5. В течение 10 (десяти) дней с момента получения документов о государственной регистрации права

собственности на помещение передать в Управляющую организацию копии указанных документов;

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

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

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

3.4.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в здании.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в здании, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению.

4.2. Размер платы по Договору для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

4.3. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, дополнительных услуг, приведенной в Приложении № 3 к Договору, а также стоимостью коммунальных услуг, определяемой в соответствии с действующим законодательством;

4.4. Ежемесячная плата Собственника за управление, содержание и текущему ремонт общего имущества, дополнительные услуги определяется как произведение общей площади принадлежащих ему помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в здании, а также за отведение сточных воды в целях содержания общего имущества в здании, не входит в стоимость услуг, указанную в Приложении № 3 к Договору, и определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства;

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) приборами учета (индивидуальное потребление), а также в местах общего пользования и при эксплуатации общего имущества при оборудовании здания общедомовыми приборами учета после ввода их в эксплуатацию (потребление на общедомовые нужды), рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации и иными нормативными актами, а при отсутствии квартирных (индивидуальных) и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ либо расчетным методом (для собственников нежилых помещений);

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы и в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги вносится ежемесячно на основании платежных документов до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем (либо в течение десяти календарных дней с момента выставления платежного документа в случае если платежный документ был выставлен позднее срока, указанного в п.3.1.20 Договора). Управляющая организация вправе выставлять платежные документы следующими способами: доставка в почтовый ящик, относящийся к помещению Собственника в здании, отправка на электронную почту Собственника (при наличии письменного заявления Собственника); в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации (при получении Собственником соответствующего доступа к личному кабинету).

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате услуг за предыдущие периоды; иные сведения. Сумма начисленных в соответствии с действующим законодательством пеней указывается в платежном документе отдельной строкой. Управляющая организация вправе использовать обратную сторону платежного документа для размещения материалов информационного характера в интересах Собственников.

4.9. Собственники вносят плату за управление, содержание и ремонт Общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе, либо на расчетный счет специализированной организации, осуществляющей начисление и сбор платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией по настоящему Договору. Специализированная организация действует на основании договора, заключенного с Управляющей организацией. Реквизиты специализированной организации должны быть указаны в платежном документе.

4.10. В случае неиспользования помещений Собственник не освобождается от оплаты услуг управления, содержания и текущего ремонта общего имущества, а также от оплаты дополнительных услуг и отопления

помещения, и иных коммунальных услуг потребляемых при содержании общего имущества в здании, а также за отведение сточных воды в целях содержания общего имущества в здании.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанных в Приложениях № 5, 6, к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется следующим образом: Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника отдельно по каждому виду оказываемой услуги по Договору, включенной в платежный документ, внесенная Собственником плата распределяется между всеми указанными в платежном документе видами услуг пропорционально размеру каждой начисленной платы. Денежные средства, поступившие от Собственника, в первую очередь направляются на погашение существующей задолженности по оплате услуг по Договору и иным договорам за предшествующие периоды, во вторую очередь по оплате услуг в текущем периоде, в третью очередь на оплату неустойки (пени, штрафы);

4.18. Для собственников физических лиц: Сдача-приемка работ (услуг), выполненных по Договору, осуществляется ежемесячно. В случае непоступления в адрес Управляющей организации в срок до пятого числа месяца следующего за расчетным периодом актов о ненадлежащем качестве услуг, составленных в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №491 и/или Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», работы (услуги), оказанные Управляющей организацией в отчетном периоде, являются принятыми Собственником в полном объеме;

4.19. Для собственников юридических лиц (индивидуальных предпринимателей): сдача-приемка работ (услуг), выполненных по Договору, осуществляется в следующем порядке – в срок до пятого числа месяца, следующего за расчетным периодом, Управляющая организация направляет в адрес Собственника платежный документ, а также счет-фактуру. При отсутствии письменных мотивированных возражений от Собственника до десятого числа месяца, следующего за расчетным, услуги (работы), оказанные Управляющей организацией в расчетном периоде, считаются принятыми по качеству, срокам оказания и объему, указанным в платежном документе, на день выставления платежного документа и подлежащими оплате. При этом Собственник обязан ежемесячно пятого числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно получать в офисе Управляющей организации, расположенном в многофункциональном жилом комплексе, платежные документы и счета фактуры, либо письменно согласовать с Управляющей организацией иной способ доставки документов и сообщить контактные данные ответственных исполнителей.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 2 к Договору).

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Собственник обязан возместить Управляющей организации понесенные расходы за выполнение ремонтно-восстановительных работ фактически поврежденных элементов отделки и конструкций, относящихся к общему имуществу, которые подлежат ремонту / замене в полном объеме (стена, окно, двери, напольная плитка, ступень, конструкция, зеркало, радиатор, лифтовое оборудование и т.п.), поврежденных представителями Собственника при производстве ремонтно-строительных работ в помещении Собственника. Факт повреждения общего имущества подлежит обязательной фиксации путем составления и подписания двустороннего акта уполномоченными представителями Управляющей организации и Собственника (при отказе Собственника от подписи в акте, Управляющая организация вправе привлечь иного Собственника для участия в составлении соответствующего акта). В акте указывается предварительная стоимость работ с учетом материалов. Собственник возмещает расходы Управляющей организации после выполнения ремонтно-восстановительных работ на основании представленной сметы, а также актов сдачи-приемки выполненных работ с подрядчиками (в случае их привлечения). В случае невыявления виновного в повреждении общего имущества Управляющая организация самостоятельно выполняет ремонтно-восстановительные работы в разумный, определённый законодательством срок и за счёт средств, полученных на содержание и текущий ремонт общего имущества.

5.7. В случае несоответствия выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг, включая коммунальные услуги, требованиям законодательства и условиям настоящего Договора такие работы и услуги считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством

5.8. В случаях выполнения Управляющей организацией работ и оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственникам помещений в порядке, установленном законодательством РФ, а также устранить за свой счет допущенные нарушения.

## **6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником или уполномоченными им лицами (Совет дома) в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.
- проведения комиссионного обследования Советом дома выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Председателем Совета дома в Управляющую организацию;
- участия Совета дома в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;

6.2. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, а управляющая организация обязана предоставить обозначенные в запросе документы в объеме, установленном действующим законодательством;

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

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

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных

Договором и действующим законодательством. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

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

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией в количестве сторон акта, но не менее двух экземпляров, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации и остальные другим участникам акта.

## 7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- здание окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления зданием при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников, в случае:

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением (не менее, чем за три месяца) одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти.

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

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

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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 здания по заявлению одной из Сторон.

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

издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления зданием работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за услуги, предусмотренный Договором управления зданием, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказать от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8.4. В случае необходимости проведения неотложных дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором, в том числе связанных: с внедрением ресурсосберегающих технологий, с ликвидацией последствий аварий, с улучшением качества проживания, в иных случаях, Управляющая организация выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

8.5. Собственники с учетом предложений Управляющей организации на общем собрании утверждают необходимый объем работ, указанных в п. 8.4 Договора, сроки начала проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевого платежа.

8.6. Размер платежа для Собственника (по каждому помещению) рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе. Оплата производится Собственником на основании счета, выставленного Управляющей организацией, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, общий размер платежа для собственников квартиры, сроки внесения платежей, установленные общим собранием. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и оказание услуг, указанных в п. 8.4 Договора, распространяется на всех Собственников помещений в здании. При переходе права собственности на помещение к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате дополнительных работ (услуг).

8.7. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для Собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении Управляющей организацией вреда Собственнику (его имуществу). Претензия помимо прочего должна обязательно содержать следующие условия: требования Собственника на выбор: произвести ремонт; возместить уже сделанный ремонт Собственником; документы, обосновывающие требования Собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы, и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии); расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда. Собственник доставляет в адрес Управляющей организации претензию одним из следующих способов: направление по почте письма с приложениями с уведомлением и описью вложения; вручения под расписку в офисе Управляющей организации. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организацией в течение двадцати дней. По истечении тридцати дней со дня получения Управляющей организацией претензии, Собственник имеет право обратиться в суд. Риск неполучения претензии несёт Управляющая организация. При неполучении претензии, Собственник имеет право обратиться в суд в течение 30 дней со дня направления претензии. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

8.8. Размер платы, указанный в п. 4.3 Договора, действует в течение одного года с даты начала выполнения своих обязательств по Договору Управляющей организацией. В последующем (на очередной год) размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в здании и дополнительные услуги должен быть утвержден решением общего собрания собственников помещений в здании. При отсутствии такого решения Управляющая организация при расчетах с Собственниками вправе применять ранее утвержденный размер платы с повышающим коэффициентом (индексом) в размере не более 5 (пяти) процентов от установленного ранее размера платы в соответствии с п. 4.3 Договора. Управляющая организация вправе проиндексировать (увеличить) размер платы с начала любого расчетного месяца по истечении одного года с даты начала выполнения своих обязательств по Договору, и не чаще одного раза в срок договора указанный в п. 9.2. Управляющая организация доводит до Собственников информацию об изменении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт и дополнительные услуги путем размещения на информационных стендах в здании не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до вступления соответствующих изменений в силу.

8.9. При наличии письменных заявлений собственников одного помещения счета предоставляются каждому собственнику отдельно.

8.10. Собственник дает согласие Управляющей организации на автоматизированную и без использования средств автоматизации обработку следующих его (и его несовершеннолетних детей) персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное положение, паспортные данные, сведения о месте жительства, другие данные, позволяющие идентифицировать Собственника, в целях исполнения обязательств по

настоящему Договору. В связи с чем Управляющей организации предоставляется право сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных Собственника. Собственник дает согласие на передачу Управляющей организацией указанных персональных данных следующим лицам и организациям: организациям, осуществляющим начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, организациям, обслуживающим и эксплуатирующим здание, в котором расположено принадлежащее Собственнику помещение, ресурсоснабжающим организациям, с которыми Управляющая организация имеет договорные отношения, организациям, осуществляющим бухгалтерское и правовое сопровождение деятельности Управляющей организации, организациям, осуществляющим сопровождение и поддержку информационных ресурсов Управляющей организации, в том числе облачных платформ (мобильное приложение, сайт Управляющей организации). Собственник дает согласие на получение в виде смс-сообщений, сообщений электронной почты, сообщений в социальных сетях, в личном кабинете мобильного приложения и личном кабинете на сайте Управляющей организации информации об услугах и деятельности Управляющей организации на указанные и переданные в Управляющую организацию контактные данные. Данное согласие действительно в течение всего срока действия настоящего Договора, а также в течение пяти лет с момента прекращения его действия. Собственник ознакомлен с тем, что Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность его персональных данных, что означает обеспечение ограниченного доступа к персональным данным только лицам, в служебные обязанности которых входит работа с такой информацией и документами.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с даты подписания Сторонами. В соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ условия Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим до заключения Договора, а именно - с даты получения Собственником помещения от Застройщика по передаточным документам, либо с даты государственной регистрации права собственности на помещение (при вторичном приобретении у Застройщика либо с даты, указанной в п. 9.2 Договора, если одно из указанных выше обстоятельств возникло ранее этой даты.

9.2. Срок действия Договора составляет 3 (три) года с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. (дата, утверждена решением общего собрания собственников).

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

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСН, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

9.5. Управляющая организация обязана выполнять условия настоящего Договора до момента начала осуществления своих обязательств новой управляющей организацией либо до момента реализации собственниками иных форм управления зданием.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны пришли к соглашению о том, что размещение органами государственной власти, органами местного самоуправления в печатных средствах массовой информации текстов соответствующих нормативных актов, сообщений, объявлений, информации об изменении действующих тарифов на оплату коммунальных услуг, приравнивается к письменному уведомлению Собственника о соответствующих изменениях Управляющей организацией.

10.2. При заключении настоящего Договора допускается использование факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования в отношении представителя, заключающего Договор от лица Управляющей организации.

10.3. Все приложения, изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Договора;

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

## **11. ПРИЛОЖЕНИЯ**

11.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества собственников в здании;

11.2. Приложение № 2 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника при эксплуатации имущества и оборудования в здании;

11.3. Приложение № 3 – Размер и структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, дополнительные услуги;

11.4. Приложение № 4 – Содержание услуги по управлению общим имуществом собственников помещений;

11.5. Приложение № 5 – Услуги и работы по санитарному содержанию общего имущества;

11.6. Приложение № 6 - Содержание услуги по техническому обслуживанию общего имущества;

11.7. Приложение № 7 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в здании;

11.8. Приложение № 8 – Дополнительные услуги.

## **12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Управляющая организация:**

Наименование	ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»
Юр. адрес	141407, Московская обл, Химки г, Куркинское ш, строение 2, помещение 1301, офис 1301А
ИНН/КПП	7736667710/504701001
ОГРН	5137746102940
Р/счет	40702810500014662844
К/счет	30101810300000000545
Банк	АО ЮНИКРЕДИТ БАНК г. Москва
БИК	044525545

**Собственник:**

Ф.И.О.	_____
Адрес регистрации:	_____
Контактный телефон	_____
Документ, удостоверяющий личность	_____
СНИЛС	_____
ИНН	_____
Дата рождения	_____

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»

От Собственника

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Приложение № 1 к  
Договору управления**

**Состав общего имущества собственников в МЖК  
расположенном по адресу: г.Москва, Дмитровский проезд, дом 1**

**Основные технические характеристики и информация о здании**

Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Количество секций	3
Этажность	5-63 в том числе 3 подземных
Год постройки	2021
Количество квартир/ машиномест	1101/490
Площадь квартир	65268,00
Площадь машиномест	7835,70
Общая площадь здания (с учетом неотапливаемых помещений) в том числе:	116959,60 м <sup>2</sup>
Подземная	20478,80
Надземная	96480,80
Общая площадь нежилых помещений	30182,00
Материал кровли	Плоская, утепленная с морозостойкой бетонной тротуарной плиткой
Фасад	Вентилируемый навесной
Фундаменты	Монолитные железобетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные железобетонные
Перегородки	Смешанные
Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные	Монолитные железобетонные
Полы	Монолитные железобетонные
Проемы оконные	Алюминиевые светопрозрачные конструкции
Проемы дверные	Дверные блоки внутренние взломостойкие, дверные блоки противопожарные
Виды благоустройства, санитарное и инженерное оборудование	Дорожно-тропиночная сеть, плоскостные сооружения, МАФ, переносные изделия, зеленые насаждения в пределах участка строительства. ЦТП, насосная, станция пожаротушения, общеобменная вентиляция, противодымная вентиляция, системы ГВС и ХВС, система водоотведения, система электроснабжения, ГРЩ, ВРУ, система кондиционирования. Слаботочные системы: диспетчеризация и мониторинг инженерного оборудования, АСКУЭ – электроэнергии, ГВС ХВС, тепловой энергии. Системы ППЗ – АПС, АПВ, СОУЭ, СКУД, СТС, тревожная сигнализация МГН, система оповещения о ЧС.

**Состав общего имущества собственников**

1. Помещения зданий, не являющиеся частями Жилых или Нежилых Помещений, предназначенные для обслуживания более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения в зданиях, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения оборудование (включая ЦТП и другое инженерное оборудование);
2. Крыша;
3. Ограждающие несущие конструкции зданий (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. Ограждающие несущие конструкции зданий, обслуживающие более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения (включая окна и двери Помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Зданиях за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Жилого и (или) Нежилого Помещения;
6. Земельный участок, на котором расположены Здания, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства (с момента формирования земельного участка Застройщиком и постановки на кадастровый учет);
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Зданий, включая индивидуальные тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Зданий, коллективные (гостевые) автостоянки, детские и спортивные площадки, площадки для сбора мусора расположенные в границах земельного участка, на котором расположены Здания.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутридомовые инженерные системы водоотведения, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
10. Внутридомовые системы отопления, состоящие из внутридомовых магистральных трубопроводов и стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
11. Внутридомовые системы электроснабжения, состоящие из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок Общего имущества, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Зданий, сетей (кабелей) от внешней границы до перечисленных устройств и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
12. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав Общего имущества, является внешняя граница стены Зданий, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Здания.

От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»

От Собственника

---

М.П.

Приложение № 2 к договору  
управления

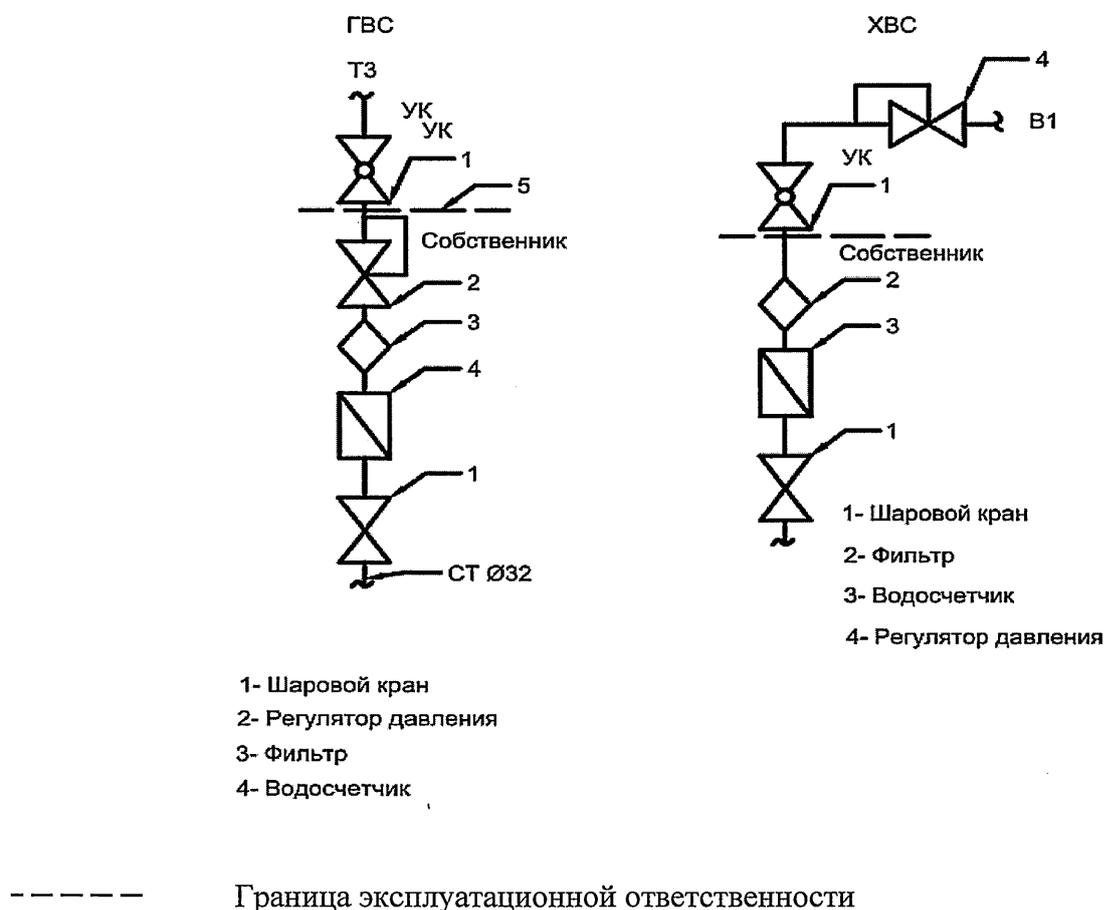
Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника  
при эксплуатации имущества и оборудования в здании

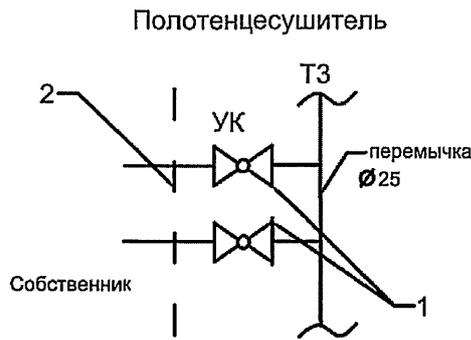
1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схемы 1 до пунктирной линии сверху/справа (не включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения, согласно нижеуказанной схеме 1, после пунктирной линии снизу/слева (включая запорный кран), внутреннюю разводку в квартире и полотенцесушитель.

Схема 1





1 Шаровый кран

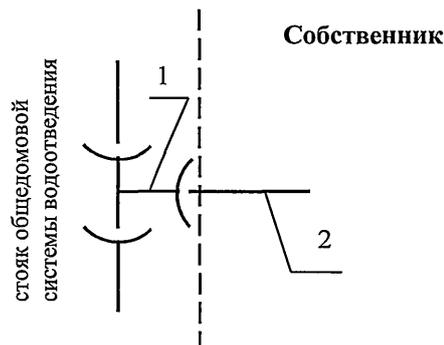
2 Зона  
разграничения  
ответственности

## 2. При эксплуатации системы водоотведения на помещение

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения помещения к тройнику (соединению) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схеме 2 до пунктирной линии слева.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в помещении, согласно нижеуказанной схеме 2 после пунктирной линии справа.

Схема 2



----- Граница эксплуатационной ответственности

1. Тройник стояка общедомовой системы водоотведения
2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в помещении

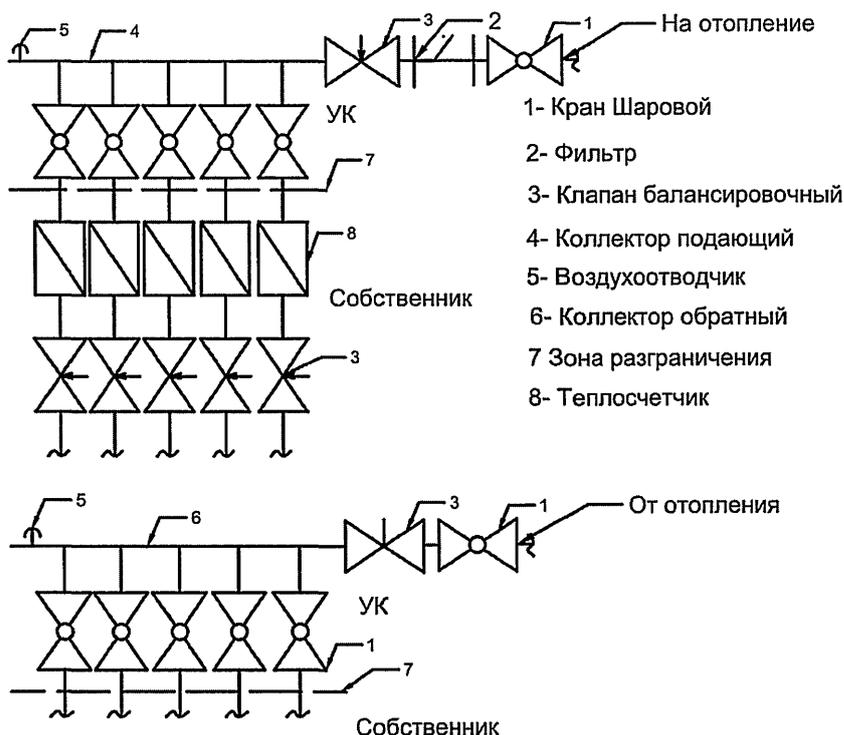
## 3. При эксплуатации системы отопления

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления до первых запорных кранов на отводящих линиях коллектора, согласно нижеуказанной схеме 3 до пунктирных линий сверху.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность находящихся в помещении обогревающих элементов системы отопления (радиаторы), включая запорные краны (если таковые имеются), горизонтально-лучевую разводку, запорную арматуру после теплосчетчика и на отводящих линиях гребенки, согласно нижеуказанной схеме 3 после пунктирных линий снизу.

Схема 3

### Отопление



----- Граница эксплуатационной ответственности

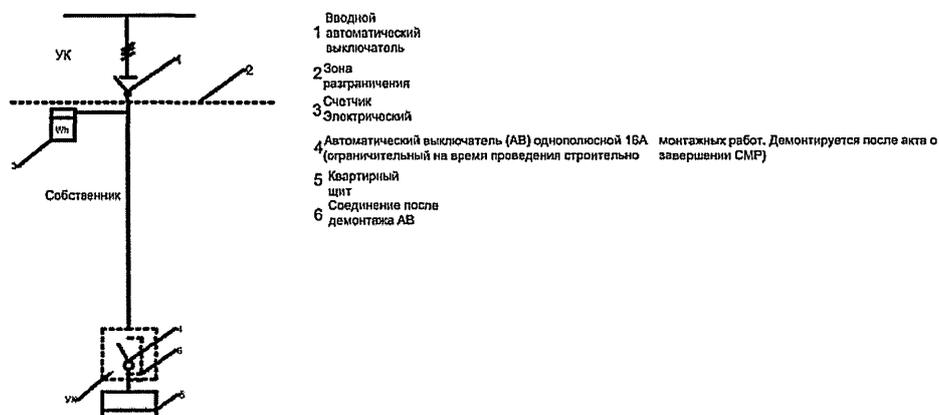
#### 4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на помещение до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схемы 4 до пунктирной линии справа.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка в помещении с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в помещении согласно нижеуказанной схемы 4 после пунктирной линии слева.

Схема 4

Схема электрическая принципиальная однолинейная электроснабжения квартиры



----- Граница эксплуатационной ответственности

**5. При эксплуатации системы вентиляции.**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздухопроводов, согласно нижеуказанной схемы 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность воздухопроводов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схеме 5 после пунктирной линии справа.

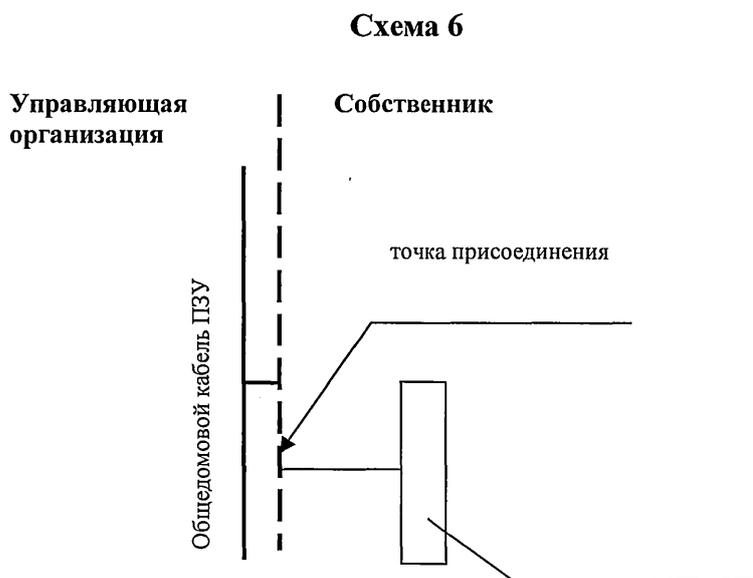


----- Граница эксплуатационной ответственности

**6. При эксплуатации системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ).**

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовым системам ПЗУ до точки присоединения кабеля из помещения к ПЗУ к общедомовому кабелю, согласно нижеуказанной схеме 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в помещении, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общедомовому кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схеме 6 после пунктирной линии справа.

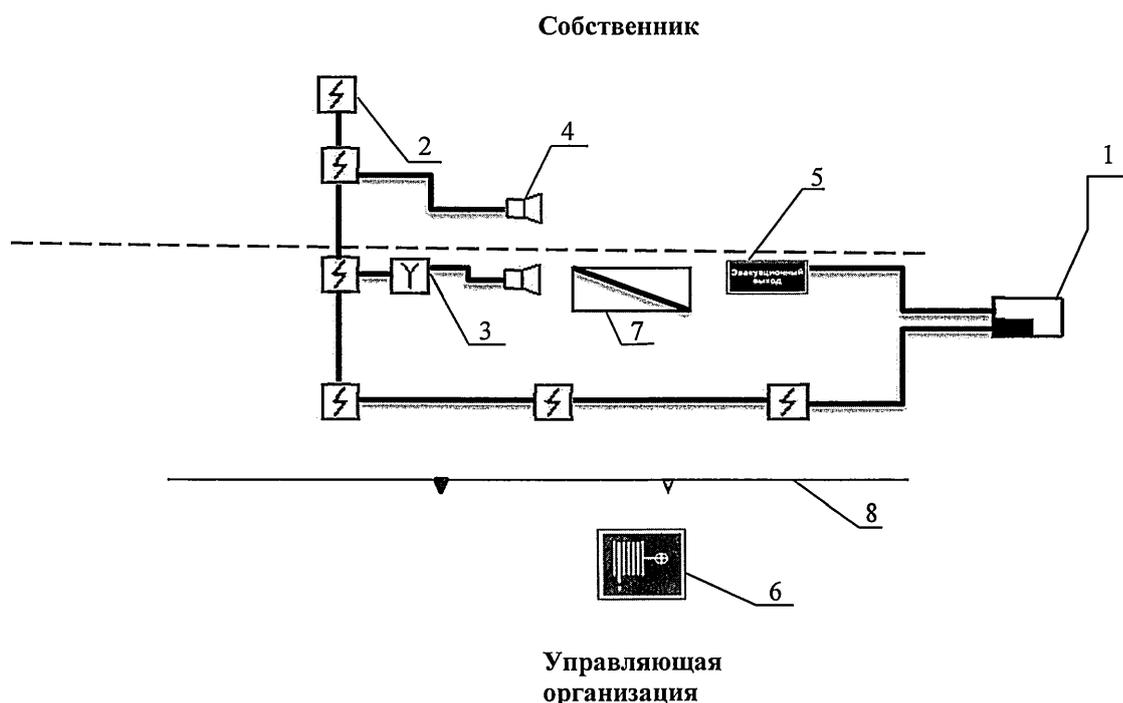


## 7. При эксплуатации систем АПС, СОУЭ, ДУ, АУПТ

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем противопожарной защиты: автоматическая пожарная сигнализация, автоматическая установка пожаротушения, система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, система противодымной защиты, внутренний противопожарный водопровод, согласно нижеуказанной схеме 1 до пунктирной линии снизу.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, согласно нижеуказанной схемы 1, после пунктирной линии сверху.

Схема 7



----- Граница эксплуатационной ответственности

1. Прибор приёмно контрольный автоматических систем противопожарной защиты
2. Дымовой пожарных извещатель автоматической системы пожарной сигнализации
3. Ручной пожарный извещатель автоматической системы пожарной сигнализации
4. Речевой пожарный извещатель системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре
5. Табло эвакуационного выхода системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре
6. Пожарный кран внутреннего противопожарного водопровода
7. Клапан противодымной вентиляции
8. Спринклерная система пожаротушения

От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»

От Собственника

**Приложение № 3 к договору  
управления**

**Размер и структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества,  
дополнительные услуги**

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Цена, руб. за ед. изм. в месяц, в т.ч. НДС	Примечание	
<b>I. Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в МЖК (укрупненный перечень работ, подробный перечень см. Приложение № 4, 5, 6 к Договору)</b>				
Управление		22,72	Плата вносится Собственником с даты подписания акта приема-передачи помещения (при приобретении по договору купли-продажи и иным договорам, предусматривающим переход права собственности, в том числе по договорам долевого участия в строительстве).	
Техническое обслуживание и текущий ремонт систем электроснабжения и освещения		4,97		
Техническое обслуживание ХВС		0,55		
Техническое обслуживание ГВС		3,70		
Техническое обслуживание водоотведения		2,37		
Техническое обслуживание отопления		1,37		
Техническое обслуживание ЦТП		6,35		
Аварийное обслуживание		8,22		
Техническое обслуживание конструктивных элементов дома	1 кв. м общей площади квартиры/нежилого помещения/кладового помещения Собственника в месяц	3,02		
Техническое обслуживание лифтового оборудования		7,95		
Техническое обслуживание систем вентиляции		2,30		
Техническое обслуживание систем пожарной безопасности		4,70		
Техническое обслуживание системы холодоснабжения		0,07		
Техническое обслуживание системы диспетчеризации		2,10		
Техническое обслуживание систем видеонаблюдения и контроля и управления доступом		2,99		
Вывоз и размещение ТКО *		2,71		
Уборка помещений общего пользования		8,57		
Содержание зеленых насаждений		0,96		
Содержание объектов благоустройства		2,39		
Уборка придомовой территории		1,99		
<b>ИТОГО:</b>		<b>90,00</b>		
<b>II. Дополнительные услуги для собственников помещений в МЖК</b>				
Служба контроля			11,34	
Мойка фасада дома и внешнего остекления от атмосферных загрязнений силами промышленного альпинизма **			5,80	
<b>III. Управление, содержание, текущий ремонт общего имущества и дополнительные услуги для собственников машиномест в гараже-стоянке (подземный паркинг)</b>				
Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества и дополнительную услугу для собственников машиномест в гараже-стоянке		1 кв. м. общей площади машиноместа Собственника в месяц	135,00	См. п. I

\*Услуга по вывозу твердых коммунальных отходов будет исключена из перечня услуг по содержанию общего имущества и отнесена к числу коммунальных услуг с даты вступления в силу соответствующих требований законодательства РФ.

\*\* Только для собственников жилых помещений.

От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»

От Собственника

\_\_\_\_\_  
М.П.

Приложение № 4 к договору  
управления

## Содержание услуги по управлению общим имуществом собственников помещений

1. Организация эксплуатации Объекта (общеорганизационные мероприятия)
  - Проведение технического и документационного обследования;
  - Формирование регламентов обслуживания, правил и порядка проведения работ;
  - Ведение технической документации Объекта;
  - Контроль за выполнением регламентных работ;
  - Организация подготовки к сезонной эксплуатации Объекта;
  - Обеспечение работы круглосуточной диспетчерской службы.
2. Контроль за деятельностью подрядных организаций
  - Подбор исполнителей работ, в том числе специализированных;
  - Технический контроль за качеством и сроками выполнения работ;
  - Приемка работ по объему и качеству.
3. Расчет, начисление и сбор платежей
  - Расчет платы за коммунальные услуги;
  - Формирование, изготовление и передача на оплату платежных документов за жилищно-коммунальные услуги;
  - Прием и обработка платежей за жилищно-коммунальные услуги;
  - Взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги (работа с должниками).
4. Взаимодействие с органами надзора и контроля
  - Подготовка информации по запросам о состоянии Объекта;
  - Внесение информации о Объекте в государственные и муниципальные информационные ресурсы;
  - Подготовка необходимой отчетности.
5. Работа с населением
  - Прием и обработка заявок (в т.ч. аварийных);
  - Организация учета и регистрации движения населения;
  - Прием и обработка заявлений, подготовка ответов, консультации;
  - Организация личного приема;
  - Формирование актов нанесения ущерба личному имуществу вследствие аварийной ситуации.
6. Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями
  - Сбор, обработка, передача показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;
  - Контроль качества и объема поставляемых коммунальных ресурсов.
  - Контроль состояния и достоверности показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
7. Управление энергоэффективностью, подготовка предложений по ее повышению.
8. Контроль использования Общего имущества третьими лицами.
9. Контроль и реализация инновационных технических возможностей и технологических решений, применяемых на Объекте.

От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»

От Собственника

М.П.

**Приложение № 5 к договору  
управления**

**Услуги и работы по санитарному содержанию общего имущества  
График оказания услуг персоналом Исполнителя: пн-вс, с 7:00 до 19:00 или с 08:00 до 20:00**

Описание услуг	Периодичность
<b>Технические помещения</b>	
Удаление локальных загрязнений со стен, дверей, выключателей, розеток, коробов пожарных шкафов и инженерных люков на высоте до 2 м	1 раз в квартал в присутствии специалиста по эксплуатации
Удаление пыли с вертикальных и горизонтальных поверхностей до 2 м	1 раз в квартал в присутствии специалиста по эксплуатации
Сбор мусора и перемещение его к контейнеру (мусороудаление) – за исключением крупногабаритных и строительных отходов, а также отходов сверх установленных нормативов накопления ТКО	По мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал в присутствии специалиста по эксплуатации
Влажная уборка	По мере необходимости, но не реже 1 раза в квартал в присутствии специалиста по эксплуатации
<b>Санузлы</b>	
Полировка зеркал и стеклянных поверхностей, диспенсеров	Ежедневно, не менее 2 раз в смену
Влажная уборка пола	Ежедневно, не менее 2 раз в смену
Влажная уборка и удаление водного и известковых камней с внутренней и внешней поверхности раковин	Ежедневно, не менее 2 раз в смену
Мытье раковин, смесителей, арматуры, дезинфекция	Ежедневно, не менее 2 раз в смену
Мытье унитазов, сидений унитазов, арматуры, дезинфекция	Ежедневно, не менее 2 раз в смену
Влажная чистка, дверей, ручек, дверных коробов, плинтуса, кафельных стен	1 раз в неделю
Контроль наличия расходных материалов	по мере необходимости
Влажная протирка дверных коробов, петель, доводчиков	1 раз в месяц
<b>Лифтовые кабины</b>	
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно, 2 раза в смену
Влажная чистка всех поверхностей, включая информационные указатели, пульта управления, металлические лифтовые арки, двери, зеркала	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	1 раз в месяц
<b>Лестничные клетки, лифтовые холлы, коридоры, входные группы (Места общего пользования)</b>	
Мойка твердого пола 1 ого этажа	Ежедневно, не менее 2 раз в смену
Лифтовые холлы, МОП выше 1ого этаж. Влажная ручная мойка с применением моющих средств - пола, дверей, ручек,плинтуса	3 раза в неделю
Влажная протирка и удаление видимых загрязнений с внешней стороны свободной поверхности почтовых ящиков	1 раз в неделю
Влажная протирка, дверей, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, пожарных шкафов, слаботочных устройств	1 раз в неделю
Обметание пыли с потолков, плафонов на лестничных клетках, влажная протирка стен	2 раза в год
Удаление пыли, загрязнений с подоконников и отопительных приборов, очистка решеток радиатора	1 раз в месяц
Влажная уборка лестничных маршей и площадок, перил, дверей, ручек, дверных коробов, плинтуса	1 раз в 2 недели (влажная ручная уборка)
Удаление загрязнений с последующей полировкой со стеклянных и зеркальных поверхностей	1 раз в неделю
Внутреннее мытье остекления входных групп	2 раза в сезон (с мая по октябрь)
Очистка грязезащитных решеток входных групп	1 раз в месяц
Мытье остекления входных групп с внешней стороны	2 раза в сезон (с мая по октябрь)
Локальное удаление загрязнений (входная группа/остекление) до 3 метров	по мере необходимости
<b>Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТКО и КГМ (в летний период)</b>	
<b>Тротуары, подъезды, детские/спортивные площадки, газоны</b>	
Подметание территории	Ежедневно, по мере необходимости (ручная уборка)
Удаление пыли и загрязнений с садовой мебели	Ежедневно, по мере необходимости
Очистка урн от мусора	Ежедневно, по мере необходимости
Промывка урн	1 раз в 2 недели
Сбор мелкого мусора, складирование в установленные контейнеры	Ежедневно, по мере необходимости
Удаление высолов по периметру цоколя здания	По мере необходимости

Мойка указателей	2 раза в сезон
Стрижка газона	По мере необходимости, не менее 1 раз в 2 недели
Полив газона, зеленых насаждений	По мере необходимости
Удаление травы и мха с брусчатки	По мере необходимости
<b>Прилегающая территория и объекты благоустройства и инфраструктуры, в т.ч. площадки для сбора ТБО и КГМ (в зимний период)</b>	
<b>Тротуары, подъезды, десткие/спортивные площадки, газоны</b>	
Ручная уборка от снега и наледи с тротуаров, подъездов, входов, бордюров, детских и спортивных площадок	Ежедневно, по мере необходимости
Очистка от снега МАФ	Ежедневно, по мере необходимости
Складирование снега (формирование снежных валов) в специально отведенные места	Ежедневно, по мере необходимости
Сбор мусора, складирование в установленные контейнеры	Ежедневно, по мере необходимости
Очистка урн от мусора	Ежедневно, по мере необходимости
Промывка урн	1 раз в месяц
Обработка асфальтовых покрытий противогололедными средствами (5 м перед входной группой)	Ежедневно, по мере необходимости
Сбор, погрузка и вывоз снега	По мере необходимости

**Паркинг**

Наименование Услуги	Периодичность
<b>Машиноместа</b>	
Влажная уборка свободных м/м, отбойников	Ежедневно (машинная и ручная уборка)
Влажная уборка проездов с применением ПМ в летний период	1 раз в 3 дня
Влажная уборка проездов с применением ПМ в зимний период	Ежедневно
Удаление пыли, локальных загрязнений с горизонтальных и вертикальных поверхностей высотой до 2м (стены, пожарные шкафы, выключатели)	По мере необходимости, но не реже 1 раз в неделю (пожарные шкафы, выключатели)
Напольные ограничители скорости (искусственная неровность)	По мене необходимости, не менее 1 раз в неделю (ручная уборка)
Мойка с внешней стороны плафонов освещения	2 раза в год
Мойка дорожных знаков/информационных указателей	2 раза в год
Очистка дренажных трапов и каналов в присутствии тех.персонала (монтаж/демонтаж решеток силами тех.персонала)	1 раз в квартал
Гаражные ворота, влажная чистка внутренняя и наружная сторона	1 раз в месяц (весеннее летний период)
Рампа (влажная уборка стен и пола)	1 раз в месяц (весеннее летний период)
<b>Мусорокамеры/компакторная</b>	
Сбор мусора, перемещение в отведенное место	Ежедневно
Влажная уборка пола, плинтуса	Ежедневно
Локальное удаление загрязнений со стен, дверей, дверных коробов, плинтуса	Ежедневно
Влажная очистка дверей, ручек, дверных коробов, плинтуса, пола с применение спецсредств	1 раз в неделю
Влажная мойка стен до 3 метров	1 раз в месяц
Дезинфекция и мойка контейнеров	1 раз в неделю
<b>Лестничные клетки, коридоры, лифтовые холлы -1,-2,-3 этажей</b>	
Влажная уборка пола, плинтуса, перил	ежедневно (ручная уборка)
Удаление пыли, локальных загрязнений с горизонтальных и вертикальных поверхностей высотой до 2м (стены, пожарные шкафы, выключатели)	1 раз в неделю, (пожарные шкафы, выключатели, двери) на высоте до 2-х метров
Сбор мелкого мусора, перемещение к контейнеру	Ежедневно, по мере необходимости
<b>Благоустройство</b>	
Сезонное обслуживание зеленых насаждений	По мере необходимости с апреля по октябрь
<b>Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов</b>	
Незамедительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	по мере необходимости
Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в	по мере необходимости

специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	
--	--

\*Вынос и вывоз КГМ и строительного мусора в сервис-план не входит.

\*\* Услуга по вывозу твердых коммунальных отходов будет исключена из перечня услуг по содержанию общего имущества и отнесена к числу коммунальных услуг с даты вступления в силу соответствующих требований законодательства РФ.

**От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»**

**От Собственника**

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Приложение № 6 к договору  
управления**

**Содержание услуги по техническому обслуживанию общего имущества**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<b>I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)</b>	
<b>1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</b>	
- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в год
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</li> </ul>	1 раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</li> </ul>	1 раз в год
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> </ul>	1 раз в год
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и системы пристенного дренажа. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	1 раз в год
<b>2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</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;	1 раз в год
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;	1 раз в год
- в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по необходимости
<b>3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:</b>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	1 раз в год
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	1 раз в год
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов:</b>	
- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	1 раз в год
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее	1 раз в год

сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:</b>	
- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	1 раз в год
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	1 раз в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:</b>	
- проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
- выявление деформации и повреждений слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренарующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	1 раз в год
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по необходимости
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	1 раз в год
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</b>	
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	4 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;	4 раза в год
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	4 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	по необходимости
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:</b>	

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	ежедневно
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	1 раз в месяц
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:</b>	
- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;	1 раз в месяц
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</b>	
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:</b>	
- проверка состояния основания, поверхностного слоя;	2 раза в год
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:</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;	2 раза в год
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества</b>	
<b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, кондиционирования и дымоудаления:</b>	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- 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;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния, выявление и устранение причин возможных протечек трубопроводов теплоснабжения общеобменной приточной вентиляции;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
<b>14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:</b>	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподпитках;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподпитки, при необходимости восстановление параметров оборудования и трубопроводов до нормативных значений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- работы по очистке теплообменного оборудования и трубопроводов для удаления накипно-коррозионных отложений;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения:</b>	
- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выпусков, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по необходимости
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
<b>16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</b>	
- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
- удаление воздуха из системы отопления;	по необходимости

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
<b>17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:</b>	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание систем видеонаблюдения, радиооборудования	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля, управления и диспетчеризации (АСКУД)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание автоматизированной системы контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ)	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализаций и системы оповещения о пожаре	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):</b>	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	раз в сутки
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>19. Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета:</b>	
- проведение поверок коллективных (общедомовых) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>III. Работы и услуги по содержанию иного Общего имущества</b>	
<b>20. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</b>	по необходимости, согласно технологическим картами и документации на оборудование
<b>21. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения.</b>	по необходимости

Содержание услуги по техническому обслуживанию Общего имущества гаража-стоянки (подземного паркинга)

Вид услуг / работ	Минимальная периодичность выполнения
1. Обслуживание инженерных систем	

Периодические осмотры, техническое обслуживание (ТО), планово-предупредительный (ППР) и текущий ремонт (ТР) Объекта, а также имеющихся систем и оборудования Объекта	По план-графику работ
Контроль за техническим состоянием инженерных систем.	По план-графику
Осмотр огнетушителей	1 раз в год
Текущий ремонт пожарных кранов, пожарных шкафов	По необходимости
Перекачка пожарных рукавов	Не реже 1 раз в год
Устранение неисправностей, влияющих на работоспособность охранных систем и оборудования, устройств доступа на Объект	По мере необходимости, но не позднее 1 (одного) дня с момента обнаружения неисправности
Ведение журналов (карт) учета неисправностей и регистрация работ по ТО и ППР	Ежедневно
Выявление и устранение причин ложных срабатываний оборудования, возникающих в период эксплуатации, не связанных с нарушением требований эксплуатации оборудования	По мере необходимости
Устранение неисправностей лифтов	не позже 3 часов
Устранение неисправностей освещения лестниц, лифтовых холлов	в течение 2 суток
Устранение нарушений водоотвода	в течение суток
Установка и текущий ремонт доводчиков	не позже 2 суток
Ремонт дверей в помещениях общего пользования	не позже 2 суток
Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы водоснабжения, электроснабжения, водостока и канализации, систем видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализаций, управления и контроля доступа	Если не препятствует эксплуатации объекта - не позже 5 суток, в других случаях в течение суток.
Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков, восстановление отмосток фундамента	в период сезонного обслуживания
Восстановление пандусов, входов, оборудования лестниц	
Ремонт технических и вспомогательных помещений	

От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»

От Собственника

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Приложение № 7 к договору  
управления**

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в здании**

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	<b>Фундаменты</b>			
1.1.	устранение местных деформаций	в период срока действия Договора	---	---
1.2.	восстановление поврежденных участков	в период срока действия Договора	1 год	+
1.3.	восстановление отмосток и входов в подвалы	в период срока действия Договора	1 год	+
2	<b>Стены и перегородки</b>			
2.1.	В подвалах, технических этажах, чердаках:			
2.1.1.	усиление отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
2.1.2.	смена отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
2.1.3.	заделка отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
2.2.	Внешние части здания:		---	---
2.2.1.	усиление отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
2.2.2.	заделка и восстановление отдельных архитектурных элементов	в период срока действия Договора	1 год	+
2.2.3.	ремонт и окраска фасадов и цоколей отдельными участками	в период срока действия Договора	1 год	+
2.3.	В подъездах и иных помещениях общего пользования:			
2.3.1.	восстановление отделки отдельными участками	в период срока действия Договора	1 год	+
3	<b>Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах</b>			
3.1.	ремонт и окраска отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	1 год	+
4	<b>Балконы, козырьки, лоджии и эркеры</b>			
4.1.	восстановление отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	---	---
4.2.	замена отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	---	---
5.	<b>Перекрытия</b>			
5.1.	заделка швов и трещин	в период срока действия Договора	---	---
5.2.	укрепление и окраска	в период срока действия Договора	---	---
6	<b>Полы в помещениях общего пользования</b>			
6.1.	замена отдельных участков	в период срока действия Договора	---	---
6.2.	восстановление отдельных участков	в период срока действия Договора	1 год	+
7	<b>Крыши</b>			
7.1.	усиление элементов деревянной стропильной системы	в период срока действия Договора	---	---
7.2.	антисептирование и антиперирование	в период срока действия Договора	---	---
7.3.	устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровельных покрытий	в период срока действия Договора	---	---
7.4.	восстановление гидроизоляции, переходов через трубопроводы и нормативного температурно- влажностного режима	в период срока действия Договора	1 год	+
7.5.	ремонт утепления и вентиляции	в период срока действия Договора	1 год	+
8	<b>Водоотводящие устройства</b>			
8.1.	замена участков водосточных труб	в период срока действия Договора	1 год	+
8.2.	восстановление участков водосточных труб	в период срока действия Договора	1 год	+
9	<b>Окна, двери в помещениях общего пользования</b>			
9.1.	смена отдельных элементов и заполнений	в период срока действия Договора	---	---
9.2.	восстановление отдельных элементов и заполнений	в период срока действия Договора	1 год	+
10	<b>Лестницы</b>			
10.1.	восстановление отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	1 год	+
10.2.	замена отдельных участков и элементов	в период срока действия Договора	---	---

11	Системы холодного водоснабжения			
11.1.	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	---	---
11.2.	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	+
12	Системы горячего водоснабжения			
12.1.	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	---	---
12.2.	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	+
13	Канализация			
13.1.	замена отдельных элементов и частей элементов	в период срока действия Договора	---	---
13.2	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, в том числе устранение засоров	в период срока действия Договора	1 год	+
14	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка			
14.1.	ремонт электротехнических устройств	в период срока действия Договора	---	+
14.2.	замена электротехнических устройств	в период срока действия Договора	---	---
14.3	Восстановление работоспособности внутридомового электрооборудования	в период срока действия Договора	1 год	+
15	Системы теплоснабжения			
15.1	ремонт отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	---	---
15.2	замена отдельных элементов и частей элементов системы	в период срока действия Договора	1 год	+
15.3	восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов системы, в том числе ликвидация непрогревов и завоздушивания	в период срока действия Договора	1 год	+
16	Системы вентиляции, дымоудаления			
16.1	замена отдельных участков системы	в период срока действия Договора	---	---
16.2	восстановление работоспособности отдельных участков системы	в период срока действия Договора	1 год	+
17	Лифты			
17.1	обеспечение работоспособности элементов и частей элементов технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо согласованными государственными надзорными органами	в период срока действия Договора	1 год	+

**Примечание:** Таблица приложения заполняется Управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей здания, размеров финансирования Собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»

От Собственника

М.П.

Приложение № 8 к договору  
управления

## Дополнительные услуги

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<p>Служба контроля - контроль соблюдения внутриобъектового режима, дежурство и поддержание порядка в местах общего пользования зданий, регулярные осмотры общего имущества в соответствии с инструкцией, ограничение доступа посторонних лиц и иные услуги, направленные на создание благоприятных условий проживания и нахождения в Зданиях.</p> <p>Контроль зон разгрузки.</p> <p>Осуществление пропускного режима въездной группы.</p> <p>Оформление предписания по нарушению правил хранения ГСМ на парковке, правил хранения строительных материалов в зонах МОП и правил парковки машин.</p>	<p>пост 1 старший смены с 07:00 до 23:00</p> <p>пост 2 оператор видеонаблюдения с 07:00 до 07:00</p> <p>пост 3 патруль въезд на территорию ЖК с 07:00 до 23:00</p> <p>пост 4 патруль внутренней зоны с 07:00 до 23:00</p> <p>пост 5 контролер зоны паркинга и зоны разгрузки с 07:00 до 23:00</p> <p>пост 6 патруль + подменный с 07:00 до 15:00</p>
<p>Мойка внешнего остекления от атмосферных загрязнений силами промышленного альпинизма</p>	<p>Один раз в год (в весенне-летний период)</p>

От Управляющей организации  
представитель по доверенности  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
ООО «УК «ИНВЕСТ ВЕКТОР»

От Собственника

\_\_\_\_\_  
М.П.

