

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Московская область

« _____ » _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания ЖК ДИВНОЕ», именуемое в дальнейшем – «Управляющая компания», в лице Генерального директора Куприной Надежды Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации,

_____,
_____._____._____ г. рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____,
выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован/ по адресу: _____,

являющ _____ собственником жилого (или нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2 (далее -

"Многоквартирный дом"), на основании Выписки из ЕГРН/Акта приема-передачи помещения/ДДУ № _____

от _____, выданного _____, именуем _____ в дальнейшем "Заказчик", с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений (далее – «Помещений») в многоквартирном доме по адресу Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2, (далее – «Здание») и лиц, принявших от застройщика Помещения в Здании по передаточному акту или иному документу о передаче, оформленного Протоколом общего собрания, проводимого в форме заочного голосования в период с _____.____.2022 по _____.____.2022 и распространяет свое действие на всех собственников Помещений в Здании и лиц, принявших от Застройщика Помещения в Здании по передаточному акту или иному документу о передаче.

Условия настоящего Договора определены решением собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № _____ от _____ 2022 года) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в нем.

Согласно ч. 14 ст. 161 ЖК РФ до момента заключения настоящего Договора могут действовать условия договора, заключенного Застройщиком с Управляющей организацией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, если указанное не противоречит существу отношений.

Стороны в рамках настоящего договора руководствуются и принимают во внимание:

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 " Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание Помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290" О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с " Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме");

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами";

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"); в редакциях, действующих на момент исполнения договора, иные применимые нормативные правовые акты.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Заказчик** – физическое или юридическое лицо/индивидуальный предприниматель, являющееся собственником Помещения и потребителем жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и иных работ и/или услуг, в том числе, лица, принявшие от застройщика, Помещение в Здании по передаточному акту и/или иному документу о передаче Помещения.

В случае, когда Заказчиков в Помещении несколько, подразумевается, что при заключении Договора все Заказчики подтверждают свое согласие на кандидатуру уполномоченного Заказчика и выступление его от их имени с целью заключения настоящего Договора.

1.2. **Управляющая компания** – управляющая организация (юридическое лицо), осуществляющая управление Зданием, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту Общего имущества в Здании, предоставляющая жилищно-коммунальные услуги собственникам Помещений и другим лицам, пользующимся Помещениями в Здании, осуществляющая иную деятельность, направленную на достижение целей управления Зданием.

1.3. **Здание** – архитектурно-строительная конструкция, расположенная на земельном участке, представляющая собой Многоквартирный дом для проживания и деятельности людей, состоящий из надземной и подземной части, Помещений, оборудования и коммуникаций, сетей и систем инженерно-технического обеспечения, фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши, подземной автостоянки, мест общего пользования и технических помещений. Понятия Здание и многоквартирный дом для целей настоящего договора признаются синонимами.

Здание расположено по следующему адресу: Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2.

Общая площадь Здания: 4358,00 кв. м.

Общая площадь жилых и нежилых помещений (без лоджий, балконов и т.д.): 3275,20 кв.м.

1.4. **Помещение** – жилое или нежилое помещение в Здании, находящееся в собственности Заказчика, и не являющееся общим имуществом всех собственников помещений в Здании. Адрес места нахождения Помещения: Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2, нж\кв № _____, **общая площадь помещения (без учета летних помещений) _____ кв. м.**

1.5. **Общее имущество** – помещения в Здании, не являющиеся частями квартир или нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты в границах обособленного земельного участка, находящегося в общей долевой собственности. Границы и размер Земельного участка, на котором расположено Здание, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав Общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.6. **Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ)** – горячее и холодное водоснабжение, отведение сточных вод, электроснабжение, отопление, содержание и ремонт Общего имущества в соответствии с установленными стандартами, нормами и требованиями (см. Приложение № 2 к Договору).

1.7. **Цель управления Зданием** – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества собственников Здания, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Заказчику, постоянная готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества собственников Помещений в Здании, к предоставлению коммунальных услуг в соответствии с нормами и требованиями законодательства РФ, а также достижение целей, определенных решением собственников Помещений Здания.

1.8. **Текущий ремонт** включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем Общего имущества собственников для поддержания эксплуатационных показателей, в том числе для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности Общего имущества.

1.9. **Застройщик** - юридическое лицо, осуществившее строительство и ввод в эксплуатацию Здания.

1.10. **Коммунальные ресурсы**, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества, - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, если применимо, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в многоквартирном доме, отведение сточных вод в целях содержания Общего имущества в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию Заказчика в течение согласованного срока самостоятельно или с привлечением третьих лиц за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества Здания, предоставлять коммунальные услуги собственникам Помещений в Здании и пользующимся помещениями в этом Здании, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, указан в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются Схемой разграничения ответственности Управляющая компания и Заказчика в Приложении № 4 к Договору.

2.4. Предметом настоящего Договора не является проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации Здания или элементов благоустройства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер платы за содержание и ремонт Помещения, и размер платы за коммунальные услуги указан в Приложении № 3 к Договору и включает в себя:

- плату за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Зданием, за содержание и текущий ремонт Общего имущества в Здании, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Здании;
- плату за коммунальные услуги.

Размер платы за Помещение, доля обязательных расходов Заказчика на содержание Общего имущества в Здании, определяется пропорционально доле Заказчика (Общая площадь Помещения) в праве общей собственности на Общее имущество в Здании.

3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, если применимо.

Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества собственников не включает в себя стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества собственников. Коммунальные ресурсы на содержание Общего имущества отражаются в едином платежном документе в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Плата за Помещение и коммунальные услуги (п. 3.1 Договора) вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющей компании. Платёжный документ передается Заказчику путем вложения в почтовый ящик Заказчика. Платёжные документы могут вручаться непосредственно Заказчику, направляться по электронной почте, публиковаться на сайте Управляющей компанией в личном кабинете Заказчика.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае изменения цен и тарифов горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения на основании Распоряжения регионального Комитета по ценам и тарифам стоимость коммунальных услуг может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке, при условии информирования Заказчика в срок не позднее 30ти дней до дня изменения установленных тарифов путем размещения на сайте Управляющей компании <http://uk-divnoe.ru/> в сети интернет, а также посредством размещения на информационных стендах в каждом подъезде Здания.

3.5. В случае оказания Управляющей компанией услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость указанных услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от полной стоимости соответствующей услуги в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, за исключением случаев, если ненадлежащее качество таких услуг или перерывы, превышающие установленную продолжительность связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или возникли вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.6. Услуги (работы) Управляющей компании, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по тарифам, действующим и представленным в офисе Управляющей компании на момент подачи соответствующего заявления/заявки.

3.7. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами Помещения не является основанием невнесения платы за Помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.8. Уменьшения размера платы за жилищно-коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.9. Поступившие денежные средства распределяются по видам услуг, пропорционально начислениям и в соответствии с назначением платежа.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания вправе:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по Договору третьим лицам, оставаясь при этом ответственной за действия таких третьих лиц как за свои собственные.

4.1.2. Требовать от Заказчика внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с суммой начисленных платежей.

4.1.3. проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги (в том числе в случае несоответствия данных переданных Заказчиком Управляющей компании с данными, имеющимися у Управляющей компании), потребляемые в целях индивидуального пользования, на основании результата проверки Управляющей компанией, проводимой в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать суммы не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также требовать полного возмещения ущерба и пени, причиненного Общему имуществу, по вине Заказчика или иных лиц, пользующихся Помещением.

4.1.5. В порядке ч.18 ст. 155 ЖК РФ уступить право требования по взысканию просроченной задолженности по внесению платы за Помещение и коммунальные услуги новой управляющей организацией.

4.1.6. Проводить по мере необходимости (не чаще 1 раз в 6 месяцев) в Помещении собственника осмотры инженерных сетей и оборудования, а также иного оборудования, входящего в состав Общего имущества собственников по предварительному согласованию с Заказчиком.

4.1.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, а также иного имущества Заказчика, не относящегося к Общему имуществу в Здании. Оказание таких услуг (выполнение работ) осуществляется за отдельную плату в соответствии с действующим законодательством.

4.1.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Заказчику в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

4.1.9. В целях выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Здании, использовать нежилые помещения, относящиеся к Общему имуществу, для исполнения обязательств по Договору в соответствии с целевым назначением таких помещений.

4.1.10. Ежегодно до 30 апреля следующего за истекшим календарного года выносить на рассмотрение общего собрания собственников Помещений предложения по изменению перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также цены договора, размера платы за содержание и ремонт Помещения.

4.1.11. Проводить за счет виновных лиц аварийно-восстановительный ремонт Общего имущества, необходимость которого возникла вследствие нарушения правил пользования Помещениями, пожаров (иных стихийных бедствий) или актов вандализма. Расходы Управляющей компании по данному ремонту несут лица, чья вина была доказана судом. А в случае отсутствия доказательств аварийно-восстановительные работы осуществляются за счет Управляющей компании.

4.1.12. Предоставлять Заказчику и/или собственникам Помещений в многоквартирном доме ежегодный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.13. Использовать персональные данные Заказчика в порядке, установленном действующим законодательством, для целей оказания услуг по настоящему Договору и нести ответственность за их распространение третьим лицам без получения на то согласия собственника на их обработку.

4.1.14. Осуществлять в установленном порядке и за счет Заказчика метрологическую поверку индивидуальных приборов учета, по истечении меж. проверочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия изготовителя приборов учета и при наличии аккредитации на оказание соответствующих услуг. Указанная услуга оплачивается Заказчиком по фактическим, документально подтвержденным затратам Управляющей компании.

4.1.15. Вправе привлекать третьих лиц для выполнения обязательств по настоящему Договору. При этом ответственность за оказываемые услуги и выполняемые работы несет Управляющая компания.

4.1.16. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещения.

4.1.17. Выступать инициатором, организатором (в т. ч. готовить повестку дня и вести протокол) общего собрания собственников Помещений Здания, осуществлять подсчет результатов голосования собственников Помещений в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.18. Выдавать предписания об устранении нарушений действующего законодательства лицам, владеющим, пользующимся и/или распоряжающимся Помещениями в Здании и являющимся потребителями жилищно-коммунальных услуг.

4.1.19. Оказывать Заказчику услуги по техническому надзору за ремонтными и отделочными работами в Помещении.

4.1.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Обязанности Управляющей компании:

4.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению и технической эксплуатации Здания, надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Здании в соответствии с Перечнем работ и услуг (Приложение № 2 к Договору), выполняемых Управляющей компанией.

4.2.2. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. В целях предоставления коммунальных услуг заключать с организациями коммунального комплекса (ресурсоснабжающими организациями) договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.

4.2.4. Осуществлять контроль за техническим состоянием, поддержанием в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и прочего оборудования Общего имущества собственников, путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

4.2.5. Принимать плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

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

4.2.7. Информировать Заказчика о снижении качества, перерывах, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до дня

планового проведения работ путем размещения информации на сайте Управляющей компании в сети интернет <http://uk-divnoe.ru/>, а также на информационных стендах в холлах первого этажа каждого подъезда Здания.

4.2.8. Информировать Заказчика о плановых отключениях инженерных систем, а также об общедомовых мероприятиях не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до дня планового проведения работ путем размещения информации на сайте Управляющей компании в сети интернет <http://uk-divnoe.ru/>, а также на информационных стендах в холлах первого этажа каждого подъезда Здания.

4.2.9. Информировать Заказчика об изменении размера платы за коммунальные услуги в сроки и порядке, установленном п. 3.4 Договора.

4.2.10. Информировать Заказчика об изменении размера платы за содержание Общего имущества в случае, если такое решение было принято на общем собрании собственников, не позднее 30ти календарных дней до дня выдачи единых платежных документов путем размещения информации на сайте Управляющей компании в сети интернет <http://uk-divnoe.ru/>, а также на информационных стендах в холлах первого этажа каждого подъезда Здания.

4.2.11. По заявлению Заказчика выдавать платежные документы на предоплату за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору, выставлять такие платежные документы с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.2.12. Участвовать в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.2.13. Организовать деятельность аварийно-диспетчерской службы Здания, устранять аварии и выполнять заявки Заказчика в сроки, установленные законодательством и Договором.

4.2.14. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче имущества, таких как: затопление, засор канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и отопления, подлежащих экстренному устранению.

4.2.15. По запросу (обращению) Заказчика или лиц, действующих по распоряжению Заказчика, предоставлять запрашиваемую информацию в сроки и в пределах, установленных действующим законодательством.

4.2.16. Принимать и рассматривать жалобы, заявления и иные обращения Заказчика по предмету настоящего договора в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

4.2.17. Для установления факта причинения вреда имуществу Заказчика и/или Общему имуществу собственников организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки и иных необходимых документов.

4.2.18. В случае выявления необходимости проведения капитального ремонта Здания информировать Заказчика об объемах, стоимости и сроках проведения работ.

4.2.19. В течение 3-х рабочих дней предоставлять запрашиваемую советом дома информацию с целью осуществления контроля выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору.

4.2.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Зданием в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации и правовыми актами Московской области.

4.2.21. Соблюдать при исполнении настоящего Договора требования техники безопасности, правил охраны труда, пожарной безопасности и охраны окружающей среды.

4.2.22. При получении Управляющей компанией уведомления о проведении работ на общем имуществе собственников Здания при наличии решения общего собрания собственников Здания осуществлять контроль за проведением таких работ.

4.2.23. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством.

4.3. Заказчик вправе:

4.3.1. Пользоваться Общим имуществом в Здании в соответствии с его назначением.

4.3.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору согласно действующему законодательству и условиям настоящего договора.

4.3.3. Привлекать для контроля качества предоставляемых по настоящему Договору работ и услуг сторонние организации, специалистов и экспертов в соответствии с законодательством.

4.3.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3.5. Заказчик не вправе осуществлять переустройство и (или) перепланировку Общего имущества, а также размещать/устанавливать имущество (предметы) в местах общего пользования без предварительного письменного согласования Управляющей компании.

4.3.6. Заказчик не вправе при установке кондиционеров и других устройств, и предметов на фасаде Здания повреждать фасад Здания.

4.3.7. Заказчик не вправе размещать рекламные и другие конструкции на Здании без решения общего собрания собственников Здания. В случае принятия общим собранием собственников данного решения Заказчик обязан согласовать с Управляющей компанией проведение таких работ.

4.3.8 Ежемесячно до 25-го числа текущего месяца передавать показания индивидуальных приборов учета в порядке, определенном и установленном Управляющей компанией через мобильное приложение, через сайт, телефон, электронную почту, почтовый ящик для показаний.

4.4. Заказчик обязан:

4.4.1. Соблюдать требования настоящего Договора и Регламент проведения ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях (Приложение № 5 к Договору).

4.4.2. В порядке и сроки, установленные Договором, вносить плату за содержание и ремонт Общего имущества собственников Помещений, в том числе услуги и работы по управлению Зданием, по содержанию, текущему ремонту

Общего имущества в Здании, выполняемые Управляющей компанией самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, коммунальные платежи (Приложения № 2, 3 к Договору).

4.4.3. Нести расходы по содержанию и текущему ремонту Общего имущества соразмерно своей доле в праве собственности на это имущество пропорционально площади принадлежащего ему на праве собственности Помещения, а также нести прочие расходы, предусмотренные настоящим Договором и/или решениями общих собраний собственников.

4.4.4. Осуществлять за свой счёт содержание, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

4.4.5. В судебном порядке компенсировать расходы Управляющей компании, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Заказчиком и/или иными лицами, пользующимися Помещением Заказчика, в том числе лицами, производящими ремонт в Помещении Заказчика, Общему имуществу Здания.

4.4.6. Ознакомить с Регламентом проведения ремонтных работ, Правилами пожарной безопасности всех лиц (Приложение № 5), проводящих ремонтные работы в Помещении, пользующихся Помещением, а также проживающих в Помещении.

4.4.7. По запросу Управляющей компании не позднее 3 (трех) дней с момента получения соответствующего запроса предоставлять Управляющей компании документы и информацию, в т. ч. персональные данные, необходимые для исполнения Управляющей компанией обязательств по Договору.

4.4.8. В целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций предоставить не менее двух контактных номера телефона для осуществления оперативной связи.

4.4.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в Помещение для осмотра технического и санитарного состояния общедомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении и принадлежащего собственникам на праве общей долевой собственности, не чаще одного раза в 6 месяцев по предварительному согласованию с собственником, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, а работников аварийных служб – в любое время, а проверку индивидуальных приборов учета – не чаще 1 раза в 3 месяца.

4.4.10. Уведомлять Управляющую компанию о проведении работ по размещению климатического и телекоммуникационного оборудования на фасадах, а также на общедомовых и инженерных системах. Настоящие работы проводятся по согласованию с Управляющей компанией.

4.4.11. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Заказчик несёт ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием) имуществу других Заказчиков/Собственников или Общему имуществу Здания в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом ущерб Общему имуществу может возмещаться путем перечисления денежных средств в адрес Управляющей компании в досудебном порядке по согласию Сторон.

5.3. Заказчик, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за Помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. Управляющая компания несет ответственность за имущественный ущерб, причиненный имуществу Заказчика и/или Общему имуществу, возникший в результате ее действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом ущерб имуществу Заказчика может возмещаться путем перечисления денежных средств в адрес Заказчика (либо путем перерасчета) в досудебном порядке по согласию сторон.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ ЕГО УСЛОВИЙ

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиком, в том числе советом дома, выбранным общим собранием Собственников Здания.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения в срок не позднее 5 рабочих дней с даты обращения от Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг по настоящему Договору;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг по настоящему Договору (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Председателем Совета многоквартирного дома и/или иными лицами, уполномоченными общим собранием собственников, 1 раз в квартал в течение 1 месяца с момента получения уведомления о выполнении услуг и/или работ от Управляющей организации или направления мотивированного отказа

(в случае отсутствия последнего акт подписывается Управляющей компанией в одностороннем порядке, а работы и/или услуги считаются принятыми Председателем Совета многоквартирного дома и/или иными лицами, уполномоченными общим собранием собственников);

- подачи обращений Управляющей компании (заявлений, предложений, жалоб) для устранения выявленных недостатков услуг по настоящему Договору с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов настоящего Договора в соответствии с положениями п. 6.3 - 6.6 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей компании на обращения Заказчика с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным законодательством Российской Федерации требованиям.
- проведения комиссионного обследования на основании решения общего собрания собственников Помещений исполнения Управляющей компанией услуг по Договору. Решения общего собрания собственников Помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей компании обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт комиссионного обследования, экземпляры которого должны быть предоставлены инициатору проведения общего собрания собственников Помещений в многоквартирном доме, Управляющей компании.

6.3. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленный Правилами (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность").

6.3.1. В Акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ отражается факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.

6.3.2. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Заказчика, специализированной организации, при необходимости, свидетелей (соседей) и других лиц, при необходимости. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в присутствии Заказчика, иных лиц, на законных основаниях пользующихся Помещением Заказчика, права которых нарушены. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Заказчику, а второй – Управляющей компании. Если в течение 2 (двух) часов с момента получения от Заказчика сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с Заказчиком не согласовано иное время, представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, указанного в п.6.3 настоящего Договора, производится без его присутствия. В этом случае такой Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт проверки факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");

6.4.1. В Акте проверки факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отражается установление факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

6.4.2. Акт проверки факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании, Заказчика, специализированной организации, при необходимости, свидетелей (соседей) и других лиц, при необходимости. Акт проверки факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется в присутствии Заказчика, иных лиц, на законных основаниях пользующихся Помещением Заказчика, права которых нарушены. Акт проверки факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Заказчику, а второй – Управляющей компании. Если в течение 2 (двух) часов с момента получения от Заказчика сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с Заказчиком не согласовано иное время, представитель Управляющей компании не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта проверки факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, указанного в п.6.4 настоящего Договора, производится без его присутствия. В этом случае такой Акт проверки факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акты, указанные в п. 6.3-6.4. Договора должны содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, причина и последствия нарушения (факты причинения вреда жизни, здоровью граждан, ущерба имуществу физических и юридических лиц, общему имуществу, описание (при наличии возможности – фото-, видеосъемка) повреждений имущества);
- все разногласия, особые мнения и возражения, при их наличии, возникшие при составлении Акта о нарушении условий Договора;
- подписи членов комиссии и Заказчика.

6.6. Акты, указанные в п.6.3-6.4. Договора являются основанием для применения к виновной Стороне мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами и при отсутствии решения Общего собрания собственников действует в соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 162 ЖК РФ.

7.2. В случае принятия решения Общим собранием собственников об утверждении условий Договора управления, настоящий Договор вступает в действие с момента его подписания Сторонами согласно ч.1 ст. 162 ЖК РФ и считается заключенным на срок 2 (два) года с возможностью пролонгации на тот же срок в соответствии с частью 6 статьи 162 ЖК РФ.

7.3. Если ни одна из сторон не направила другой стороне уведомление о прекращении договора, то такой договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей компании в соответствии с ч. 8 ст. 162 ЖК РФ.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия путем переговоров любые споры, вытекающие из настоящего Договора, либо связанные с его заключением или расторжением, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Управляющая компания не несёт материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае письменного решения органов местного самоуправления о введении графика ограничений подачи теплоносителя или отключения отопления ранее установленного срока, подтвержденного документально.

9.2. Управляющая компания не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам Заказчика (при наличии), возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию, а также по искам, связанным с деятельностью Заказчика.

9.3. Управляющая компания не несёт ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Заказчика, если он возник в результате: использования Заказчиками или собственниками, правообладателями Общего имущества или Помещений не по назначению и с нарушением технических норм и правил; не исполнением Заказчиками или собственниками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине Управляющей компании.

9.4. Подписывая настоящий Договор Управляющая компания соглашается и принимает, что достаточным основанием для расторжения настоящего Договора, является решение общего собрания собственников о его расторжении (смене Управляющей компании и (или) изменении способа управления), не требующее подтверждения неисполнения обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору.

9.5. При предоставлении Заказчиком в адрес Управляющей компании документов, подтверждающих изменение площади Помещения, Заказчик даёт согласие на изменение сведений о площади жилых и нежилых помещений Здания, используемых для осуществления начислений на содержание и текущий ремонт, а также для начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемых для целей содержания Общего имущества.

9.6. Управляющая компания имеет право на обработку любой информации, относящейся к персональным данным Заказчика, с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение, предоставленной Управляющей компании в связи с заключением настоящего договора, и иные действия, предусмотренные Федеральным законом №152ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

9.7. Заказчик выражает согласие (Далее – Согласие) и уполномочивает Управляющую компания предоставлять полностью или частично сведения, указанные в настоящем пункте, третьей стороне для целей организации мобильного приложения в том числе компании ООО «ДомоПульт».

Заказчик, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» даёт согласие Управляющей компании, на передачу и обработку своих персональных, на следующих условиях:

9.8. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Заказчика, которые необходимы для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором, включая без ограничения: сбор,

запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными с учетом действующего законодательства. В случае необходимости предоставления персональных данных Заказчика третьим лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим Договором, а равно как привлечение третьих лиц, передачи Управляющей компанией принадлежащих ему функций и полномочий, Управляющая компания вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Заказчике лично (включая его Персональные данные) третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным им лицам, а также предоставлять этим лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию с соблюдением условий о конфиденциальности персональных данных. Согласие считается данным Заказчиком Управляющей компании, которая имеет право на обработку Персональных данных на основании Согласия.

Управляющая компания вправе обрабатывать персональные данные Заказчика посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные документы, предусмотренные документами, регламентирующими представление отчетных данных (документов).

9.9. Обработка персональных данных осуществляется Управляющей компанией с использованием средств автоматизации, а также без использования средств автоматизации.

9.10. Перечень персональных данных, передаваемых Управляющей компании на обработку:

Фамилия, Имя, Отчество, Дата рождения, Пол, Место рождения (населенный пункт, район, область, страна), Данные документа, удостоверяющего личность, Адрес для информирования физического лица, Адрес регистрации физического лица, Адрес проживания физического лица, Контактный телефон, E-mail физического лица.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего договора и в течение 3 (Трех) лет после прекращения его действия или расторжения и прекращается при его отзыве путем направления Управляющей компании заявления в письменной форме об отзыве согласия. Управляющая компания обязана обеспечить прекращение обработки персональных данных. При этом Управляющая компания прекращает обработку персональных данных и уничтожают их в течение 30 дней с момента получения отзыва согласия, за исключением персональных данных включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством и внутренними документами Управляющей компании. Хранение таких персональных данных осуществляется Управляющей компанией в течение срока, установленного законодательством и внутренними документами Управляющей компании. При этом в случае отзыва согласия на обработку персональных данных Управляющая компания вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Заказчика при наличии оснований, указанных в пунктах 2 - 11 части 1 статьи 6, части 2 статьи 10 и части 2 статьи 11 ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Настоящим Заказчик выражает согласие на передачу третьим лицам (в частности, ООО «ДомоПульт» ИНН 7725328391) персональных данных в целях исполнения настоящего договора, при этом ответственность за разглашение третьих лиц в соответствии с ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных» несет Управляющая компания.

9.11. В соответствии с п.4 ст.14 ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных» Заказчик по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных. Заказчик подтверждает, что ознакомлен с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», а права и обязанности в области защиты персональных данных Заказчику разъяснены.

9.12. Стороны настоящим выражают свою волю и дают согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием наименования организаций Сторон в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Если стороной настоящего Договора является физическое лицо или индивидуальный предприниматель, то эта Сторона дает свое согласие на размещение текста настоящего Договора с указанием своих фамилии и инициалов в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Любая из сторон вправе передать текст настоящего договора третьему лицу с целью размещения настоящего договора в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и дальнейшего сопровождения использования сайта.

9.13. Сметы в связи с исполнением условий Договора, Управляющая компания раскрывает в соответствии со стандартом раскрытия информации.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

10.2. Признание в установленном порядке отдельных положений (статей) Договора недействительными не влечёт за собой недействительности Договора в целом.

10.3. К Договору имеются следующие приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:

- Приложение № 1: «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома».
- Приложение № 2: «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества».
- Приложение № 3: «Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги».

– Приложение № 4: «Схемы разграничения принадлежности и эксплуатационной ответственности».

– Приложение № 5: «Регламент проведения ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях».

10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в офисе Управляющей компании, а другой у Заказчика.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

Наименование: Общество с ограниченной
ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ ЖК ДИВНОЕ»

Юридический и почтовый адрес: 142701, р-н
Ленинский, г. Видное, проезд Битцевский, д.17,
пом.1, комната 4

Банковские реквизиты:
р/с 40702810724740000176
Филиал «Центральный»
Банка ВТБ (ПАО) г.Москва
БИК 044525411,
к/с 30101810145250000411

ИНН 5003147096
КПП 500301001
ОГРН 1215000098906
ОКПО 56000578

Заказчик

Гражданин/ка

ФИО _____

_____. _____. _____ года рождения, место рождения: _____

_____,

паспорт серии _____ № _____, выдан _____. _____. _____ г.,

код подразделения _____, ИНН\СНИЛС _____

Зарегистрирован/___ по адресу: _____

Дополнительные сведения: _____

e-mail: _____

тел. моб. _____

тел. доп. _____

**Генеральный директор ООО «Управляющая
компания ЖК ДИВНОЕ» Куприна Н.А.**

Заказчик

Представитель по доверенности от 01.07.2022 г.

_____/_____
Подпись / Расшифровка

_____/_____/_____
Подпись / Расшифровка

**Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:**
Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Площадь помещений общего пользования – 939,0 кв.м Материал пола – керамогранит.	Состояние удовлетворительное.
Лестницы	Количество лестниц- 2 шт. Материал лестничных маршей – железобетонные. Ограждения – металлические.	Состояние удовлетворительное.
Лифтовые шахты	Количество лифтовых шахт -2 шт.	Состояние удовлетворительное. Лифтовые шахты ремонта не требуют.
Технические этажи	нет	
Чердаки	нет	
Технические подвалы	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1.Отопление помещений; 2. Водоснабжение помещений; 3. Система канализации помещений; 4. Дренаж; 5. Система пожаротушения; 6. Ливневая канализация; 7. Приточные системы на нежилые помещения; 8. Вытяжные системы; 9.Дымоудаление.	Состояние удовлетворительное. Требования пожарной безопасности соблюдаются. Оборудование и инженерные коммуникации не нуждаются в ремонте.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента – плита, монолитная железобетонная.	Состояние удовлетворительное.
Потолки, стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 2 шт. Материал стен и перегородок: монолитные железобетонные, пенобетонные блоки. Материал отделки стен: штукатурка, покраска водоэмульсионной краской. Материал отделки потолков:подвесной потолок	Состояние удовлетворительное.
Потолки, стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стен и перегородок: монолитные железобетонные, пазогребневые блоки, пенобетонные блоки. Материал отделки стен: штукатурка, окраска водоэмульсионными красками, плитка. Материал отделки потолков : подвесной потолок.	Состояние удовлетворительное.
Наружные стены	Материал – монолитные железобетонные, пенобетонные блоки, облицовка керамогранит, по двум слоям утеплителя.	Состояние удовлетворительное.
Перекрытия	Количество этажей – 7. Материал – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.	Состояние удовлетворительное.
Крыши	Вид кровли - плоская. Материал кровли - рулонная. Площадь кровли – 723,9 кв.м.	Состояние удовлетворительное.
Двери	Входные двери в технический подвал (металлические)- 2 шт. Входные двери в подъезды (двухстворчатые, алюминиевые со стеклопакетом)-4 шт.	Состояние удовлетворительное.
Окна	ПВХ со стеклопакетами	Состояние удовлетворительное.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 2 шт. Марки лифтов –KONE MONOSPACE Грузоподъемность - 1,0 т.	Количество лифтов, требующих: замены – нет; капитального ремонта – нет; текущего ремонта - нет.
Мусоропровод	нет	

Вентиляция	Материал вентиляционных каналов оцинкованная сталь.	Состояние удовлетворительное.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - 1 шт.	Состояние удовлетворительное.
Светильники	Со светодиодными источниками света.	Состояние удовлетворительное.
Системы дымоудаления	С вытяжными вентиляторами и клапанами противопожарными.	Состояние удовлетворительное.
Сети электроснабжения	Кабели с медными жилами не поддерживающими горение.	Состояние удовлетворительное. Сети не требуют замены.
Сети теплоснабжения	Труба стальная	Состояние удовлетворительное. Сети не требуют замены.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Кран шаровый	Состояние удовлетворительное
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 3 шт. ЦО-2 шт., ГВС - 1шт.	Состояние удовлетворительное.
Радиаторы	Металлические радиаторы (Сантехпром, PRADO):	Состояние удовлетворительное.
Насосы для пожарных кранов, хозяйственного водопровода, отопления.	Установка повышения давления Grundfos -1шт. Насос циркуляционный на системе ГВС , Grundfos -2шт. Насос циркуляционный на системе отопления Grundfos -2шт.	Состояние удовлетворительное.
Трубопроводы холодной воды	Труба (PP-R), Труба оцинкованная	Состояние удовлетворительное. Замена и окраска не требуется.
Трубопроводы горячей воды	Труба (PP-R), Труба оцинкованная	Состояние удовлетворительное. Замена и окраска не требуется.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Кран шаровый	Состояние удовлетворительное. Замена и окраска не требуется.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета: 1. Меркурий 230, 2 штуки 2. ВИСТ - теплосчетчик 3. ВСХНД – счетчик холодной воды	Дата поверки для каждого типа приборов учета: 1. Приборы учета электроэнергии – 2021 г. 2. Приборы учета тепловой энергии – 2021 г. 3. Приборы учета холодного водоснабжения – 2021 г.
Трубопроводы канализации	1. Ø 50-110мм. ПП; 2. Ø 110 мм чугун SML .	Состояние удовлетворительное.
Трубопроводы водостока	1. Ø 110 мм. ПП; 2. Ø 100 мм чугун SML. 3. Ø 32-100 мм стальная. 4. Ø 50 мм ПЭ.	Состояние удовлетворительное.
Калориферы	нет	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Световые указатели наименования улицы и дома.	Состояние удовлетворительное.
Иное оборудование	1. Система домофонной связи. 2. Система видеонаблюдения. 3. Система контроля доступа.	Оборудование находится в рабочем состоянии

Генеральный директор ООО «Управляющая компания ЖК ДИВНОЕ» Куприна Н.А.

Заказчик

Представитель по доверенности от 01.07.2022 г.

_____ / _____

_____ / _____
Подпись _____ Расшифровка _____

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ:**

Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2

№	Наименование работ/ услуг	Периодичность
1	Обслуживание лифтов	
1.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	1 раз в месяц
	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год
	Страхование оборудования	1 раз в год
2	Уборка МОП	
2.1.	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования и обслуживания многоквартирного дома	
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей, мытье пола кабины лифта	1 раз в день
	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в неделю
	Влажная протирка стен, мытье дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолка	2 раза в год
	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	4 раза в год
	Уборка подвального помещения	1 раз в месяц
	Мытье окон	2 раза в год
	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	в течение суток после обнаружения
	Установка грязезащитных ковров в каждый подъезд	по необходимости
	Очистка грязезащитных ковров входных групп	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
3	Диспетчерское обслуживание	
4	Паспортный стол	
5	Ведение лицевого счетов	
6	Аварийное обслуживание	
6.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно, незамедлительное реагирование с момента получения заявки
7	Обслуживание, содержание и ремонт конструкций, систем инженерно-технического обеспечения	
7.1.	Технические осмотры многоквартирного дома, его элементов, инженерных систем и оборудования	
	Плановые общие осмотры	2 раза в год (весна, осень)
	Внеплановые осмотры	После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, и т.п., в случае аварий или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования

	Частичные осмотры	по мере необходимости
7.2.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; 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;	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
7.3.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	ежемесячно
	Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	ежемесячно. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Устранение по мере обнаружения дефектов
	Восстановление подвалов	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
7.4.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	
	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	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	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 крупногабаритных блоков	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Заделка и восстановление архитектурных элементов	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
	Восстановление гидроизоляции стен	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Ремонт почтовых ящиков, крепления	В течении 1 суток с момента получения заявки

7.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	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	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Устранение по мере обнаружения дефектов
7.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	В течение 3-х дней после обнаружения дефектов
7.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	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	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	в течение 3 дней
7.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	
	Восстановление гидроизоляции кровли	Проверка 2 раза в год. В случае обнаружения дефектов - экстренное устранение протечки в течение суток и включение в план текущего ремонта
	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	Осмотр 2 раза в год. Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов
	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	Осмотр - 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов. Повреждения системы организованного водоотвода - устранение в течение 5 суток.
	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	Осмотр 2 раза в год. Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов

	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	очистка - по мере необходимости, но не реже 2 раз в год; прочистка внутреннего металлического водостока и водоприемной воронки внутреннего металлического водостока - в течение суток после обнаружения
	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости
	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	Осмотр 2 раза в год; окраска - по необходимости, но не реже 1 раза в 5 лет.
	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	Осмотр 2 раза в год; окраска - по необходимости, но не реже 1 раза в 5 лет.
	Замена элементов парапетных решеток	Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Устранение протечек - 1 сутки. Устранение остальных нарушений по мере обнаружения дефектов.
7.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	
	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	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	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Осмотр 2 раза в год. Устранение нарушений - по необходимости; окраска металлических ограждений - по необходимости, но не реже 1 раз в 5 лет
7.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	
	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). Ремонт или замена входных дверей в подъезды	Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Устранение по мере обнаружения дефектов
	Замена домовых знаков, уличных указателей	Осмотр 2 раза в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
7.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	

	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	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	Осмотр 2 раза в год. Устранение по мере обнаружения дефектов
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере обнаружения дефектов
7.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	
	Проверка состояния внутренней отделки. Поддержание отделки в первоначальном виде. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	Осмотр отделки полов, стен и потолков - ежеквартально. В случае обнаружения дефектов - устранение в течение 3 месяцев. Устранение отслоения штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению в течение 5 суток.
7.13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Устранение по мере обнаружения дефектов.
7.14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. Поддержание дверей и окон в первоначальном виде.	Осмотр - ежемесячно. Устранение нарушений целостности заполнений - в течение суток в зимний период, в течение 3 суток в летний период. Приведение к первоначальному виду в течение 3 месяцев
	Установка и текущий ремонт доводчиков	Устранение по мере обнаружения дефектов
7.15.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
	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)	Технический осмотр и ремонт - 2 раза в год, при этом: обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения - ежедневно; проверка запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств - не реже 1 раза в неделю; проверка элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) - не реже 1 раза в месяц. Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов.
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	не реже 1 раза в неделю

	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза в год. По мере необходимости.
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	круглосуточно; устранение течи и неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений - немедленно
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	Осмотр ежеквартально. Устранение по мере обнаружения дефектов. Прочистка канализационного лежака - 4 раза в год. Неисправности аварийного порядка - устранение немедленно.
	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	по мере необходимости
	Очистка и промывка водонапорных баков	по мере необходимости
	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
7.16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	
	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 мере необходимости
	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
7.17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год
	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	2 раза в год; ремонт электрооборудования - по мере обнаружения дефектов
	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	Технический осмотр электротехнических устройств - 2 раза в год; по ППС - контроль ежедневно; по лифтам - круглосуточно; ремонт электрооборудования - ежедневно; ремонт и замена элементов освещения - по мере необходимости в течение 5 дней
	Техническое обслуживание АСКУ	ежемесячно
	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	постоянно
7.18.	Прочие услуги	
	Дератизация	Осмотр - 1 раз в месяц, при обнаружении грызунов - истребительные мероприятия
	Дезинсекция	Осмотр - 1 раз в месяц, при обнаружении насекомых - истребительные мероприятия

7.19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водоподкачек в многоквартирных домах	
	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	ежедневно
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежедневно. Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов.
8	Обслуживание, содержание и ремонт детских и спортивных площадок, ограждений, элементов благоустройства	
	Обслуживание и ремонт детских и спортивных площадок, ограждений, шлагбаумов, элементов благоустройства.	Восстановление лакокрасочного или иного защитного покрытия - при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период; ремонт - не позднее 2-х суток после факта обнаружения неисправности
	Внешний осмотр составных частей на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.	ежедневно
	Контроль рабочего положения выключателей, исправности световой индикации, наличие пломб.	ежедневно
	Проверка работоспособности составных частей системы	ежемесячно
	Профилактические работы	ежемесячно
	Проверка работоспособности системы	ежемесячно
	Техническое обслуживание и текущий ремонт запирающих устройств	ежедневно/ежемесячно/ежегодно - в зависимости от вида работ
9	Видеонаблюдение	
9.1.	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения	ежедневно
	Внешний осмотр составных частей системы (в/камер, видеорегистраторов, трансляторов, шлейфа сигнального) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.	ежедневно
	Контроль рабочего положения выключателей, исправности световой индикации.	ежедневно
	Контроль основного и резервного источников питания	ежедневно
	Проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	ежемесячно
	Проверка работоспособности составных частей системы (в/камер, видеорегистраторов, трансляторов, шлейфа сигнального, измерение параметров шлейфа сигнального и т.д.)	ежемесячно
	Профилактические работы (в т.ч. проверка состояния жестких дисков)	ежемесячно
	Проверка работоспособности системы	ежемесячно
	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в три года
	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	ежегодно
10	Обслуживание, содержание и ремонт противопожарных систем	
10.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов	

	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем	Плановые осмотры - 2 раза в год; утепление, ремонт и прочистка - в ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период; проверка тяги в дымоходах, вентиляционных каналах - 2 раза в год.
	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	ежемесячно
	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 дефектных вытяжных решеток и их креплений	Устранение по мере обнаружения дефектов
	Контроль и обеспечение исправного состояния систем	ежемесячно. Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов
	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	Осмотр 2 раза в год. Окраска - не реже 1 раза в 3 года
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов
10.2.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	круглосуточно
10.3.	Система противопожарной автоматики	
	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	постоянно. Замена и восстановление работоспособности элементов пожаротушения - в течение 5 суток после обнаружения
11	Обслуживание, содержание и ремонт СКУД	
	Проверка линейной части.	по мере необходимости
	Визуальный осмотр с целью выявления отсутствия механических повреждений, наличия и целостности пломб	ежемесячно
	Осмотр кабельных соединений	ежемесячно
	Протирка от пыли, протяжка всех соединений	ежемесячно
	Проверка нелегальных подключений к системе	ежемесячно
	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	ежеквартально
12	Уборка внутридворовой территории	
	Уборка и очистка придомовой территории и многоквартирного дома	
	Теплый период года	
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Очистка фасадов зданий	Осмотр 1 раз в год не позднее 15 мая. Устранение в случае обнаружения загрязнений
	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	очистка - 1 раз в день, промывка - 1 раз в неделю
	Подметание и уборка внутридворовой территории	6 раз в неделю
	Уборка и выкашивание газонов	уборка - 6 раз в неделю; механизированное выкашивание - при высоты травостоя более 7-8 см с соблюдением технологии ухода за данным видом газона, не реже 4 раз за сезон.

В летнее время и в сухую погоду полив газонов, цветников, деревьев и кустарников	по мере необходимости, в соответствии с нормами Приказа Госстроя РФ от 15.12.1999 N 153
Содержание деревьев и кустарников, озеленение газонов, в соответствии с проектом благоустройства внутридворовой территории	по мере необходимости
Подрезка деревьев и кустов	1 раз за сезон
Подкормка деревьев и кустарников, внесение стимуляторов роста	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год в весенний период
Рыхление почвы	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Формовочная обрезка зелёных насаждений	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
Прочистка ливневой канализации	Проверка - ежеквартально. Незамедлительное устранение в случае обнаружения нарушений
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в день
Промывка резиновых покрытий в теплое время года	по мере необходимости, но не реже 2 раза в год
Мойка цоколей и входных групп многоквартирного дома в теплое время года	по мере необходимости в зависимости от состояния поверхностей здания и условий эксплуатации, но не реже 1 раза в год
Промывка ограждений в теплое время года	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Очистка детских и спортивных площадок, ограждений элементов благоустройства.	По мере необходимости
Закраска/удаление вандальных надписей	по мере необходимости в течение 2-х суток после факта обнаружения;
Подсыпка песка в песочницы, на детскую игровую площадку	по мере необходимости, но не реже 1 раза за в год
Регулярный осмотр детской игровой площадки	по мере необходимости, визуальный - не реже 1 раза в сутки; функциональный - не реже 1 раза в 3 месяца; капитальный - не реже 1 раза в год перед летним периодом эксплуатации
Зимний период года	
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	1 раз в день
Сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки.
Очистка придомовой территории от наледи и льда, в т.ч. посыпка противогололедными материалами	по мере необходимости, но не реже 1 раза в день. После окончания снегопада в течение 2-х часов обрабатываться ПГМ (Время проведения обработки покрытий ПГМ первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч)

	Очистка парковочных карманов от снега	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки. Снег должен полностью удаляться с парковочных карманов в течение 12-ти часов после окончания снегопада и в течение 4-х часов обрабатываться ПГМ.
	Очистка обочин от снега и случайного мусора	по мере необходимости, но не позже суток после окончания снегопада;
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка	очистка - 1 раз в день
13	ИТП	
13.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	
	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	ежедневно
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежедневно. Устранение нарушений по мере обнаружения дефектов.

Перечень коммунальных услуг:

- теплоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- обращение с ТКО;
- электроснабжение.

Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания собственников, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых в качестве оплаты за содержание общего имущества

Генеральный директор ООО «Управляющая компания ЖК ДИВНОЕ» Куприна Н.А.

Заказчик

Представитель по доверенности от 01.07.2022 г.

_____/_____
Подпись Расшифровка

_____/_____
Подпись Расшифровка

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом № _____
от « ____ » _____ 2022 г.

Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги
Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2

1. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
1.1.	Стоимость услуг и работ по управлению Зданием, содержанию и текущему ремонту общего имущества в здании	Руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц	52,39
2. Дополнительные услуги			
2.1.	Услуги охраны	Руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц	12,09
2. Коммунальные услуги			
2.1.	Отопление*	Руб./Гкал	*Стоимость определяется в соответствии с нормативно-правовым актом субъекта РФ.
2.2.	Холодное водоснабжение *	Руб. /куб. м	
2.3.	Водоотведение (канализация) *	Руб. /куб. м	
2.4.	ХВС для ГВС *	Руб. /куб. м	
2.5.	Подогрев воды *	Руб./Гкал	
2.6.	Обращение с ТКО	Руб./кв. м	

Генеральный директор ООО «Управляющая компания ЖК ДИВНОЕ» Куприна Н.А.

Заказчик

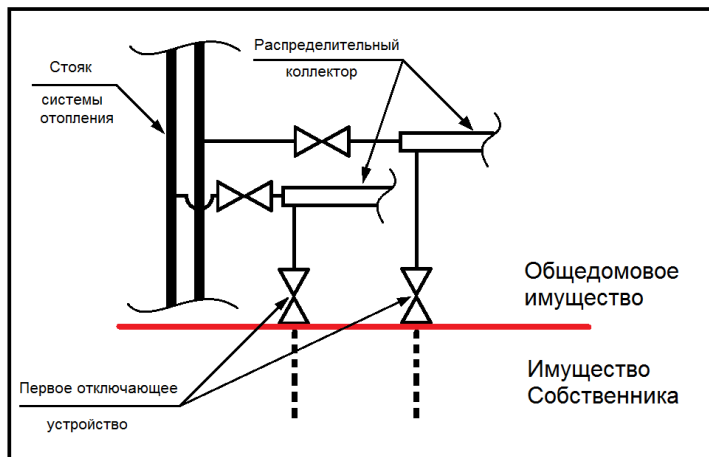
Представитель по доверенности от 01.07.2022 г.

_____/_____
Подпись / Расшифровка

_____/_____
Подпись / Расшифровка

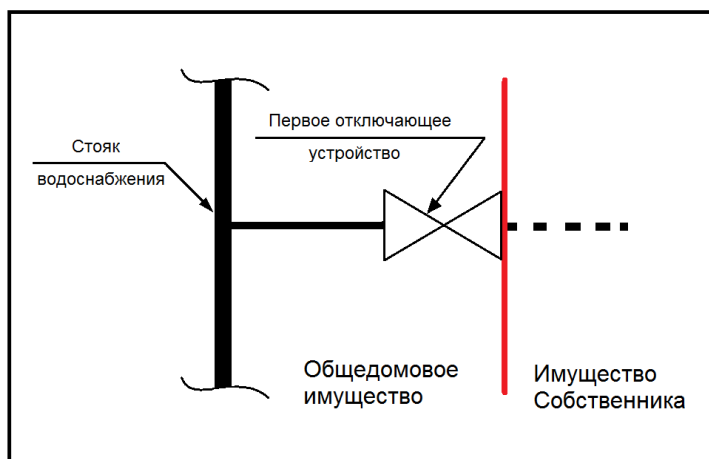
к договору управления многоквартирным домом № _____
«__» _____ 2022 г.

Схемы
разграничения принадлежности и эксплуатационной ответственности
Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2



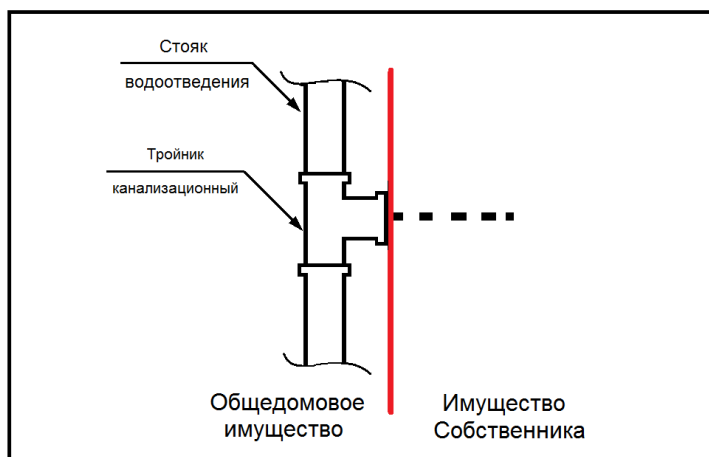
Система отопления

Границей эксплуатационной ответственности являются запорные краны расположенные на отводе от распределительной гребенки в техническом шкафу расположенном в приквартирном холле.



Система холодного и горячего водоснабжения

Границей принадлежности и эксплуатационной ответственности являются первые отключающие устройства, установленные на отводах от стояков ГВС и ХВС в техническом шкафу помещения.

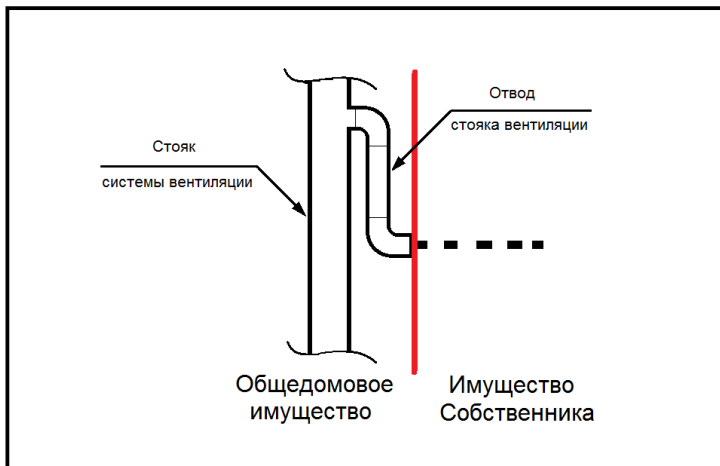


Система водоотведения

Границей принадлежности и эксплуатационной ответственности является первое стыковое соединение на ответвлении от стояка (тройник) в техническом шкафу помещения.

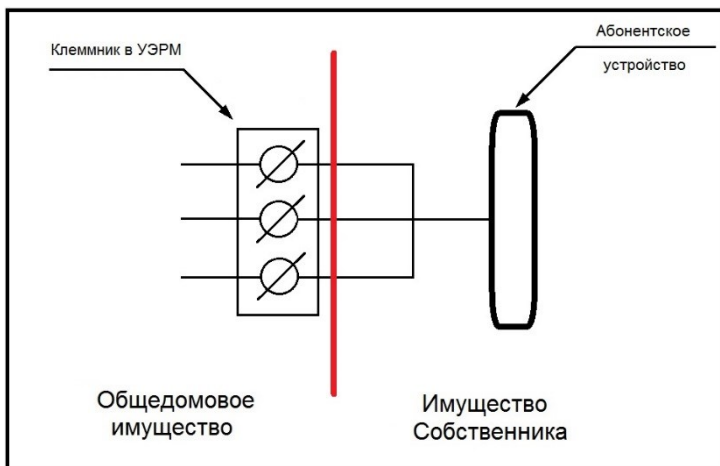
Система вентиляции

Границей принадлежности и эксплуатационной ответственности является первое стыковое соединение на ответвлении от стояка вентиляции.



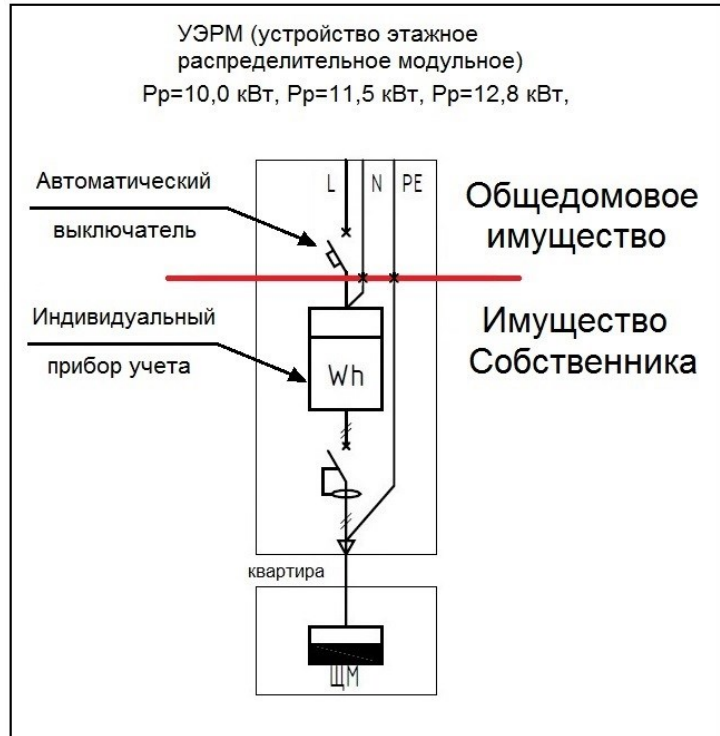
Система домофони

Границей принадлежности и эксплуатационной ответственности является клеммное соединение в слаботочной секции УЭРМ.



Система электроснабжения

Границей принадлежности и эксплуатационной ответственности является: первое отключающее устройство, до индивидуального прибора учета электрической энергии, установленного в шкафу УЭРМ расположенном в приквартирном холле.



Генеральный директор ООО «Управляющая компания ЖК ДИВНОЕ» Куприна Н.А.

Представитель по доверенности от 01.07.2022 г.

Подпись

Расшифровка

Заказчик

Подпись

Расшифровка

РЕГЛАМЕНТ

проведения ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях по адресу:
Московская область, городской округ Ленинский, город Видное, бульвар Дивный, дом 2

Запрещается

1. Снос, ослабление сечений, пробивка ниш, борозд, отверстий, штроб в несущих элементах здания (колонн, пилонов, стен и перекрытий). Пробивку отверстий, штроб в стенах и перегородках для прокладки инженерных коммуникаций производить без значительных ударных нагрузок;
2. складирование мусора, строительных материалов и других предметов в межквартирных, лифтовых холлах, на путях эвакуации;
3. слив строительной жидкости в систему канализации. В целях исключения засора системы канализации рекомендуется использовать отдельные емкости для отстаивания использованных строительных растворов (твердых остатков);
4. использование лифтов для перемещения газовых баллонов и/или легковоспламеняющихся веществ;
5. забор и слив воды из отопительных приборов, подключенных к системе внутридомового отопления;
6. устройство «тёплого пола» с подключением к системе горячего водоснабжения и/или внутридомовой системе отопления;
7. вынос отопительных приборов на «холодные» балконы и лоджии;
8. ликвидировать и/или уменьшать сечения каналов вентиляции;
9. изменять существующее проектное положение стояков водоснабжения и канализации;
10. подключение в целях потребления электроэнергии и/или воды минуя приборы индивидуального учета;
11. демонтировать и/или переносить датчики пожарной сигнализации без письменного согласования с Управляющей компанией;
12. производить работы и/или устанавливать, заменять конструкции элементов дома, которые могут изменить его архитектурный облик и/или внешний вид фасада дома, в том числе и его цветовую гамму;
13. установка внешних блоков систем кондиционирования (и другой климатической техники) на фасаде здания, за исключением корзин, предусмотренных и смонтированных по проекту автора проекта дома или иному проекту, согласованному с УК;
14. выполнять неорганизованный отвод конденсата от климатической техники со сбросом наружу (на фасад, на отмостку и тротуары). Отвод конденсата выполнять в систему канализации;
15. разгрузка строительных материалов, оборудования и иного груза и их складирование, в том числе и временное, на газонах и в рекреационной зоне (скамейки, столики, детские игровые площадки и т.д.).

Противопожарные мероприятия

Во избежание возгорания горючих (токсичных) строительных материалов и конструкций в период производства строительных работ при перепланировке жилого помещения необходимо:

- назначить ответственного за пожарную безопасность в ремонтируемом жилом помещении;
- у наружных дверей помещения установить два огнетушителя ОП-4;
- все сварочные работы и работы с открытым пламенем должны быть завершены не менее чем за два часа до покидания помещения;
- временное складирование строительных материалов, изделий, оборудования и мебели категорически запрещается размещать на путях эвакуации, как в жилом помещении, так и в общедомовых коридорах, и на лестничных клетках.

Согласно СП 54.13330.2016:

п. 7.3.5 - жилые комнаты и кухни квартир и общежитий квартирного типа следует оборудовать автономными дымовыми пожарными извещателями, соответствующими требованиям нормативных документов по пожарной безопасности.

п. 7.3.6 - внутриквартирные электрические сети в соответствии с требованиями [ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности] следует оборудовать устройствами защитного отключения (УЗО).

Общие положения

1. К ремонтным работам относятся все виды работ возникающие в процессе выполнения ремонта помещений - демонтажные работы, утилизация строительных отходов, транспортировка, разгрузка, складирование и хранение строительных материалов, техники и иных грузов, использование строительных материалов, техники и инженерных систем, производство монтажных и отделочных работ и др.
2. Собственник помещений при производстве ремонтных работ на принадлежащих ему площадях обязан обеспечить соблюдение требований пожарных и иных норм и правил, требований техники безопасности при их производстве, правил складирования, хранения и обращения с горючими и огнеопасными материалами и т.д. Собственник несет ответственность за несоблюдение указанных требований, а также за качество выполнения ремонтных работ, сохранность несущих и других ограждающих конструкций, относящихся к общему имуществу. Собственник несет ответственность, в том числе и материальную, за ущерб, причиненный общему имуществу и имуществу других собственников в результате проведения ремонтных работ в его интересах.
3. Переустройство и/или перепланировка помещений производится в соответствии с действующим законодательством РФ и с учетом действующих нормативных актов Московской области. Перечень работ, определяющих переустройство и перепланировку жилого помещения см. РАСПОРЯЖЕНИЕ Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области № 28РВ-101 от 13.03.2019. При разработке проекта перепланировки и дизайн-проекта следует соблюдать требования раздела II. «Требования, которым должно отвечать жилое помещение» ПП РФ от 28 января 2006 года № 47 (см. Перечень ссылочной документации).
4. При выполнении работ по устройству пола в помещениях необходимо предусмотреть материалы для обеспечения требуемой изоляции ударного шума в соответствии с СП 275.1325800.2016 «Конструкции ограждающие жилых и общественных зданий. Правила проектирования звукоизоляции» п.10.3.

5. При выполнении ремонтных работ необходимо предусмотреть люки в коробах и шахтах инженерных систем размером не менее 60х50 см для технического обслуживания стояков инженерных коммуникаций, относящихся к общему имуществу, а также снятия и/или контроля показаний приборов индивидуального учета.
6. Работы, затрагивающие существующие элементы инженерных систем, относящихся к общему имуществу дома, возможно выполнять лишь с письменного разрешения Управляющей компании.
7. Остановка автотранспорта, осуществляющего доставку строительных материалов, оборудования и иного необходимого груза, а также временное складирование этого груза на придомовой территории не должны создавать препятствий движению пешеходов, автотранспорта и машин специальных служб.
8. При наличии и оборудовании Управляющей компанией специальных мест для разгрузки и выгрузки строительных материалов, оборудования и иного груза, их разгрузка и выгрузка осуществляется на этих местах.
9. При использовании лифта для подъема груза на этаж не допускать загрузку свыше максимально допустимого значения, согласно информационной табличке размещенной в кабине лифта.
10. Лицо допустившее поломку и/или выход из строя лифтового оборудования из-за перегруза поднимаемого им груза, либо причинения ущерба общему имуществу дома и/или местам общего пользования, может быть привлечено к материальной ответственности в пределах причиненного им реального ущерба.
11. При загрязнении мест общего пользования и придомовой территории в процессе выполнения ремонтных работ (разгрузка, погрузка, складирование материалов и техники, утилизация отходов и прочие работы), собственник помещения в интересах которого производились данные работы, предпринимает все меры к уборке загрязненной территории и мест общего пользования.
12. Утилизация строительного мусора в контейнеры для сбора бытовых отходов запрещена. Также запрещено складирование строительного мусора на контейнерных площадках помимо его помещения в пухто (специальная емкость для сбора строительного мусора) при его наличии, устанавливаемого управляющей компанией. В случае отсутствия пухто, вывоз строительного мусора осуществляется его собственником силами специализированной организации, занимающейся вывозом и утилизацией строительного мусора или посредством обращения в УК, централизованно организующей вывоз силами специализированной организации, занимающейся вывозом и утилизацией строительного мусора.
13. Проведение ремонтных работ в помещениях многоквартирного дома производится в соответствии с Законом Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ.

Обеспечение тишины и покоя граждан

Нарушение режима тишины и покоя граждан не допускается:

в течение шести месяцев со дня постановки дома на кадастровый учет:

- в рабочие дни: в период с 21 часов 00 минут до 08 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут,
- в выходные дни с 22 часов 00 минут до 10 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут.

по истечении шести месяцев со дня постановки многоквартирного дома на кадастровый учет:

- в рабочие дни: в период с 19 часов 00 минут до 09 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут,
- в субботу: с 19 часов 00 минут до 10 часов 00 минут, а также с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут,
- круглосуточно в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни.

Информация к требованиям о соблюдении режима тишины и покоя граждан, размещается Управляющей компанией в холле 1 этажа информационного стенда в каждом подъезде дома, с учетом срока постановки дома на кадастровый учет.

Перечень ссылочных документов

1. ГрК РФ (с изменениями на дату выпуска документации) «Градостроительный кодекс Российской Федерации».
2. ЖК РФ "Жилищный кодекс Российской Федерации" (с изменениями на дату выпуска документации).
3. ПП РФ от 28 января 2006 года № 47 Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом*.
4. РАСПОРЯЖЕНИЕ Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области № 28РВ-101 от 13.03.2019 Об утверждении административного регламента предоставления органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Московской области государственной услуги «Согласование переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».
5. СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные". Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.
6. СП 29.13330.2011 "Полы". Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88.
7. СП 51.13330.2011 "Защита от шума".
8. СП 275.1325800.2016 "Конструкции ограждающие жилых и общественных зданий. Правила проектирования звукоизоляции".
9. Постановление Правительства РФ №390 «Правила противопожарного режима в Российской Федерации».
10. ЗАКОН МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 7 марта 2014 года N 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области".

Генеральный директор ООО «Управляющая компания ЖК ДИВНОЕ» Куприна Н.А.

Заказчик

Представитель по доверенности от 01.07.2022 г.

Подпись / _____
Расшифровка

Подпись / _____
Расшифровка