

**Договор**  
управления Многоквартирным домом

г. Одинцово Московской области

«    »    2020 года

Гр.   РФ   \_\_\_\_\_ паспортные   данные:  
\_\_\_\_\_ выдан   \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
действующий на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Акционерное Общество «Управление жилищного хозяйства» (АО «Управление жилищного хозяйства»), имеющее Лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 474 от 30.04.2015 г., выданную Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора АО «Управление жилищного хозяйства» Кочевалина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили настоящий договор (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не оговорено специально, употребляемые по тексту Договора термины и определения, используются в следующих значениях:

1.1. **Многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством РФ.

1.2. **Собственник** - субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, другом праве (найма, аренды), выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

1.3. **Помещение** в жилом доме - объемно-пространственное образование в жилом здании, ограниченное перегородками, капитальными стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами под определенное назначение, в том числе жилое, нежилое и общего пользования.

1.4. **Общее имущество** жилого дома - подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом не включен в состав общего имущества т.к. его границы с элементами озеленения и благоустройства не определены на основании данных государственного кадастрового учета.

1.5. **Управляющая организация** - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

1.6. **Управление Многоквартирным домом** - совершение за плату в течение согласованного срока услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.7. **Коммунальные услуги** – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме,

а также земельных участков. К коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и теплоснабжение.

**1.8. Содержание общего имущества** - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава его конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения дома.

**1.9. Текущий ремонт** - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными жилищным законодательством РФ.

**1.10. Капитальный ремонт** - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В случае принятия решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таковых работ и сроки их проведения.

**1.11. Плата за содержание и ремонт** общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

**1.12. Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

**1.13. Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель осуществляющее поставку коммунальных ресурсов на основании договора с управляющей организацией.

**1.14. Коммунальные ресурсы** - холодная и горячая вода, электрическая и тепловая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

**1.15. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления)** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

**1.16. Потребитель коммунальных услуг** – собственник или наниматель (арендатор) помещения жилого и/или нежилого, член семьи собственника или нанимателя (арендатора) помещения, иное лицо, использующее помещение в многоквартирном доме, пользующийся либо имеющий намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и/или иных нужд.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании договора \_\_\_\_\_ (свидетельства на право собственности) жилого помещения от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года: квартира №\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, жилой площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, Одинцовский район, поселок Огарево, дом 6.** Копия указанного договора (свидетельства) является неотъемлемой частью Договора (Приложение №1 к Договору).

2.2. Условия настоящего Договора, согласно ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в

многоквартирном доме № 6, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, п. Огарево.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, иными нормативными и правовыми актами.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в Многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

3.2. Управляющая организация на возмездной основе по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность по адресу: **Московская область, Одинцовский район, поселок Огарево, дом 6.** (далее по тексту – многоквартирный дом).

3.3. Перечень общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №2 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного жилищным законодательством РФ.

3.5. Перечень услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений указан в Приложении №3 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.6. Перечень работ Управляющей организации для включения по решению общего собрания собственников в план текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений, указан в Приложении №4 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

4.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение и контроль работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.4. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение

перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое принимается на общем собрании Собственников.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.7. Представлять Собственнику в первом квартале текущего года за прошедший год отчёт об исполнении настоящего Договора, содержащий следующие сведения:

➤ Размеры сумм собственников жилых и нежилых помещений, начисленных и уплаченных Управляющей организации в отчётный период за коммунальные услуги, а также содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

➤ Размеры сумм задолженности собственников жилых и нежилых помещений в отчётный период за коммунальные услуги, а также содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

➤ Перечень и стоимость услуг и работ, выполненных в отчётный период.

➤ Перечень и стоимость услуг и работ, необходимых к выполнению в текущем году.

#### 4.2. **Управляющая организация имеет право:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных и прочих услуг.

4.2.3. Предлагать собственникам многоквартирного дома очередность, способ и сроки выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состояния общего имущества, необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности.

4.2.4. В случае получения предписания от инспектирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечни, определенные п. 3.4. и 3.5. Договора, вынести этот вопрос на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.5. Осуществлять проверку исправности приборов учёта, целостности на них пломб, а также контроля показаний приборов учёта.

4.2.6. В случае непредставления потребителем коммунальных услуг до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учёта, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления потребителем коммунальных услуг сведений о показаниях приборов учёта.

4.2.7. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в перечнях, определенных п. 3.4. и 3.5. Договора, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью, проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких услуг

осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений. Уведомление собственников помещений об этом осуществляется посредством вывешивания соответствующих объявлений на входных дверях подъездов и/или на специальных информационных стендах при наличии таковых.

4.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании таковых не по прямому назначению.

4.2.9. Представлять интересы собственников помещений по вопросам возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями третьих лиц.

4.2.10. Принимать меры по взысканию с собственников задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.2.11. В случае не полной оплаты собственником коммунальной услуги Управляющая организация вправе приостановить предоставление таковой в соответствии с п. 117 Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.2.12. Оказывать помощь в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.13. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

4.2.14. Вносить предложения собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.15. По решению общего собрания собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

4.2.16. По решению собственников многоквартирного дома распоряжаться общим имуществом, в том числе заключать договоры аренды, размещения оборудования, предоставление в пользование и т.п., с последующим использованием полученных денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, определяемые советом собственников многоквартирного дома.

4.2.17. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений государственной власти и органами местного самоуправления на основании данных регистрационного учета. Оформлять документы, удостоверяющие личность при достижении 14, 20, 45 лет, а также в связи с утратой, заменой паспорта гражданина РФ.

4.2.18. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.2.19. Осуществлять за отдельную плату иные услуги собственникам, не оговоренные настоящим Договором.

### **4.3. Собственник обязуется:**

4.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и срок, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

4.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

4.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

4.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

4.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

4.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.3.12. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

4.3.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.3.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

4.3.16. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

4.3.17. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях, о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

4.3.18. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно: «Правилам пользования жилыми помещениями» (утв. Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006г.), «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г.), а также других правовых и нормативных актов Российской Федерации.

4.3.19. По решению общего собрания собственников помещений оплачивать расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.3.20. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

#### **4.4. Собственник имеет право:**

4.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности или другом праве (найма, аренды) помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

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

4.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.3. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, не превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

4.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического, инженерного и иного оборудования в установленном законном порядке.

4.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно и/или в порядке утвержденным общим собранием собственников.

4.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

4.4.7. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Цена Договора определяется:

– оплатой работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества согласно Приложения №5 к настоящему Договору в размере 19,64 руб/кв.м, в том числе НДС 20 %;

– стоимостью коммунальных услуг, рассчитанных по утвержденным на соответствующий год тарифам;

- размером общей площади жилого помещения, указанной в Приложении №1.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора, соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество на текущий год в размере общей площади жилого Помещения Собственника.

5.3. В последующем (на очередной год) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме уточняется решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

5.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

5.8. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.10. В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ и услуг изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.07 г. №491.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

5.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или при отсутствии Собственника, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

5.14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством.

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

5.16. По оплате собственником за помещение и коммунальные услуги стороны установили расчетный период - календарный месяц с первого по последнее его число.

5.17. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.18. До момента пока общим собранием собственников помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п.п. 5.1, 5.2. Договора, расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном для таких услуг порядке.

5.19. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.6.3. настоящего Договора, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

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



6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

## **7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

7.1. В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников.

7.3. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

7.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с жилищным законодательством РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Уведомление собственников помещений об этом осуществляется посредством вывешивания соответствующих объявлений на входных дверях подъездов и/или на специальных информационных стендах при наличии таковых, а также путем направления соответствующего предложения Председателю Совета многоквартирного дома.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ**

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 3 (три) календарных года.

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

8.4. Настоящий Договор расторгается в следующих случаях:

- Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- По инициативе общего собрания собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.
- По инициативе Управляющей организации, в случае если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению.
- В случае ликвидации Управляющей организации и, если не определен ее правопреемник.
- По взаимному соглашению Сторон.

8.5. В случае если общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, последней предварительно выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

8.6. После расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, а также материальные ценности передаются лицу, уполномоченному общим собранием собственников помещений, а в отсутствии такового - администрации г. Одинцово.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, посредством заключения дополнительного соглашения к нему.

9.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.3. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон.

Приложения к настоящему Договору:

1. Копия договора найма или свидетельства о праве собственности.
2. Перечень общего имущества многоквартирного дома
3. Перечень услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений.
4. Перечень работ Управляющей организации по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений.
5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений и нанимателей муниципального жилищного фонда многоквартирного дома.

## 10. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

<p><b>Управляющая организация:</b> <b>Акционерное Общество</b> <b>«Управление жилищного хозяйства»</b> <u>Адрес местонахождения:</u> 143005, Московская обл., г. Одинцово, ул. Ново-Спортивная д.10. <u>ОГРН</u> 1155032010583 <u>ИНН/КПП</u> 5032217245/503201001, <u>р/с</u> 40702810200450000182 <u>Банк:</u> ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» <u>к/с</u>30101810745250000659<u>БИК</u>044525659 <u>Контактный тел./факс:</u> +7 495 5964541; +7 495 5968216 <u>e-mail:</u>info@ao-ugh.ru</p> <p>Генеральный директор АО «Управление жилищного хозяйства»</p> <p style="text-align: right;">/С. В. Кочевалин/</p>	<p><b>Собственник:</b> гр. РФ _____ паспортные данные: _____ _____ _____ _____</p> <p style="text-align: center;">/ _____ (собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи (Ф.И.О.))</p>
---	--

**Перечень  
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:  
Московская область, Одинцовский район, поселок Огарево, дом 6.**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м <sup>2</sup>	по техническому паспорту
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м <sup>2</sup>	по техническому паспорту
3	Лифтовые шахты ж/б	м <sup>2</sup>	по техническому паспорту
4	Лифтовые кабины	шт.	по техническому паспорту
5	Коридоры (внутриподъездные)	м <sup>2</sup>	по техническому паспорту
6	Технический этаж (над помещениями этажа)	м <sup>2</sup>	по техническому паспорту
7	Чердачное помещение	м <sup>2</sup>	по техническому паспорту
8	Технический подвал	м <sup>2</sup>	по техническому паспорту
9	Мусоропровод	шт	по техническому паспорту
10	Крыши	м <sup>2</sup>	по техническому паспорту
11	Электрическая проводка	м	по техническому паспорту
12	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции	м	по техническому паспорту
13	Санитарно-техническое оборудование	шт	по техническому паспорту
14	Тепловой пункт	шт	по техническому паспорту
15	Предподъездные лавочки	шт	по техническому паспорту
16	Земельный участок	м <sup>2</sup>	по кадастровому паспорту
<b>Инженерное оборудование</b>			
<b>Системы теплоснабжения</b>			
17	Трубопроводы;	м	по техническому паспорту
18	Отопительные приборы;	шт	по техническому паспорту
19	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт	по техническому паспорту
20	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт	по техническому паспорту
<b>Системы холодного водоснабжения</b>			
21	Водопроводные трубы	м	по техническому паспорту
22	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	по техническому паспорту
23	Приборы КИП	шт	по техническому паспорту
<b>Системы водоотведения (канализации)</b>			
24	Канализационные трубы (диам мм)	м	по техническому паспорту
<b>Системы газоснабжения</b>			
25	Газовые трубы	м	по техническому паспорту
26	Задвижки вентили	шт	по техническому паспорту
<b>Системы электроснабжения</b>			

27	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления.	шт	по техническому паспорту
28	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	по техническому паспорту
29	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт	по техническому паспорту
30	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт	по техническому паспорту
31	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений;	шт	по техническому паспорту
32	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.	шт	по техническому паспорту

От Управляющей организации:

От Собственника:

**Акционерное Общество  
«Управление жилищного хозяйства»**

Генеральный директор  
АО «Управление жилищного хозяйства»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи  
(ф.и.о.))

\_\_\_\_\_/ С. В. Кочевалин /

**Перечень  
услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в  
многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных  
собственниками за содержание и ремонт помещений.**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
  - а) регулировка трёхходовых кранов;
  - б) смена прокладок в водопроводных кранах;
  - в) уплотнение сгонов;
  - г) устранение засоров;
  - д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
  - е) мелкий ремонт теплоизоляции;
  - ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
  - з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
  - и) очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
  - а) протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;
  - б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей;
  - в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах.
10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.
11. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
12. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
13. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
14. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
15. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
16. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.
17. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).
18. Удаление с крыш снега и наледей.
19. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
20. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
21. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
22. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества
23. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
24. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
25. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
  - а) утепление чердачных перекрытий;
  - б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
  - в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
  - г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
  - д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
  - е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
  - ж) утепление бойлеров;
  - з) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов и газоходов;

- и) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
- к) консервация поливочных систем;
- л) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- м) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- н) установка и регулировка датчиков на входных дверях;
- о) ремонт и укрепление входных дверей.

26. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- б) расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- г) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- д) ремонт просевших отмосток.

### Санитарное содержание придомовой территории:

1. Уборка в зимний период:

- подметание свежевывающего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

### Санитарное содержание лестничных клеток:

1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю.

2. Мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, (в домах с лифтами - 1 раз в месяц).

3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц.

4. Мытье окон в подъездах - 2 раза в год.

5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год.

6. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

### Обслуживание мусоропроводов:

1. Профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц.

2. Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц.

3. Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 5 дней в неделю.

4. Устранение засоров - по мере необходимости.

<p>От Управляющей организации:  <b>Акционерное Общество</b>  <b>«Управление жилищного хозяйства»</b></p> <p>Генеральный директор          АО «Управление жилищного хозяйства»</p> <p>_____ / С. В. Кочевалин /</p>	<p>От Собственника:</p> <p>_____ / _____</p> <p>(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи          (Ф.И.О.))</p>
--	---

**Перечень  
работ Управляющей организации по текущему ремонту общего имущества в  
многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных  
собственниками за содержание и ремонт помещений**

**1. Фундаменты.**

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

**2. Стены и фасады.**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

**3. Перекрытия.**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

**4. Крыши.**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антирептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**5. Оконные и дверные заполнения.**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

**6. Межквартирные перегородки.**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**8. Полы**

Замена, восстановление отдельных участков.

**9. Внутренняя отделка.**

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

**10. Центральное отопление**

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

**11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.**

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

**12. Электроснабжение и электротехнические устройства.**

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

**13. Вентиляция.**

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

**14. Мусоропроводы.**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

**15. Специальные общедомовые технические устройства.**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

**16. Внешнее благоустройство.**

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

От Управляющей организации:

От Собственника:

**Акционерное Общество**

**«Управление жилищного хозяйства»**

Генеральный директор

АО «Управление жилищного хозяйства»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи  
(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_/ С. В. Кочевалин /

**Размер платы  
за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений и нанимателей  
муниципального жилищного фонда многоквартирного дома, расположенного по адресу:  
Московская область, Одинцовский район, поселок Огарево, дом 6.**

№ п/п	Структура платы за содержание и ремонт	Размер платы руб. /кв.м. (с учетом НДС 20%)
1	Содержание придомовой территории	по типу и благоустройству МКД
2	Санитарное содержание мест общего пользования	по типу и благоустройству МКД
3	Дератизация	по типу и благоустройству МКД
4	Содержание лифтов	по типу и благоустройству МКД
5	Текущий ремонт жилого фонда	по типу и благоустройству МКД
6	Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования и конструктивных элементов	по типу и благоустройству МКД
7	Противопожарные мероприятия	по типу и благоустройству МКД
6	Очистка вентканалов	по типу и благоустройству МКД
9	Общеэксплуатационные расходы	по типу и благоустройству МКД
10	Прочие затраты	по типу и благоустройству МКД
11	Вывоз и захоронение ТБО	по типу и благоустройству МКД
	<b>ИТОГО:</b>	<b>19,64</b>

От Управляющей организации:  
**Акционерное Общество  
«Управление жилищного хозяйства»**

От Собственника:

Генеральный директор  
АО «Управление жилищного хозяйства»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи  
(ф.и.о.))

\_\_\_\_\_/ С. В. Кочевалин /