Договор № ОСС-/Х2/1____управления многоквартирным домом
по адресу: Московская область, Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, д.2, корп.1
(между собственником помещения в многоквартирном доме и управляющей организацией).

г. Ивантеевка «_____» _____ 202_ г.

ООО «Школьная», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице Генерального директора Бурлакова Александра Владимировича, действующего на основании Устава , с одной стороны, и

_____
(полностью фамилия, имя, отчество собственника, дата и место его рождения)

_____
(при необходимости указать всех сособственников помещения на праве общей совместной или долевой собственности)

являющийся собственником(ами) (далее – «Собственник») _____ **№** _____
нежилого(ых) помещения(й), ***квартир(ы)***

общей площадью _____ кв. м., на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: **Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, д.2, корп.1** (далее – «Многоквартирный дом»), на основании

_____ № _____ от _____
(документ, подтверждающий право собственности на помещение в многоквартирном доме)

именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор управления заключён в соответствии с Протоколом №1 от 15.08.2020 г. Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, санитарными правилами, а также документами, предусмотренными законодательством РФ и/или договором, в соответствии с которым собственнику перешли права и обязанности собственника и/или участника долевого строительства.

1.2. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования гражданами и юридическими лицами помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях коммунальными[1] и иными услугами, направленными на достижение целей управления домом.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в соответствие с п.4 ст. 162 ЖК РФ и распространяются также на нанимателей, арендаторов и пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.4. Заключение настоящего Договора не влечёт для Управляющей организации перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем.

1.5. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, действуя по заданию и в интересах Собственника(-ов) в течение согласованного сторонами срока, на платной основе обязуется оказать собственнику и пользующимся его помещением в многоквартирном доме лицам услуги по управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг, а также иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома приведены в приложении №1 к настоящему Договору, которое должно быть заполнено в полном объёме в течение 3-х первых месяцев управления домом.

[1] Здесь и далее - с учётом решения собственников о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями в соответствии со ст. 157.2 ЖК РФ.

2.3. В случае изменения состава и характеристик общего имущества в многоквартирном доме, технической документации на многоквартирный дом, Управляющая организация вправе самостоятельно вносить изменения в приложение №1 на основании экспликации ТБТИ, техпаспорта на МКД, спецификаций на введённые в эксплуатацию оборудование и коммуникации.

2.4. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим актом между Управляющей организацией и Собственником, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №4).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом не позднее 30 дней с даты внесения изменений в реестре лицензий Московской области об управлении многоквартирным домом.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций оказывать Собственнику услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учётом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги многоквартирному дому в необходимых объёмах, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение МОП и лифтов; отопление (теплоснабжение).

3.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с учётом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, но не в ущерб санитарным и гигиеническим нормам.

3.1.4. В интересах Собственника и пользователей помещений многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме, обеспечивать и/или оказать содействие в предоставлении иных услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом (видеонаблюдения, работы службы консьержей, другие услуги) на основании дополнительного соглашения к Договору управления, заключать с организациями оказывающими телекоммуникационные услуги договоры для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Дома соответствующих услуг надлежащего качества.

3.1.5. Оказывать содействие уполномоченным органам в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учёта, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.6. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц заявки по телефону 8 (496) 587-70-17, электронной почте info@shkolnaya.com, через официальный сайт в сети Internet: **http://www.shkolnaya.com/.**При изменении контактных данных, в срок, не позднее 3 (трёх) рабочих дней, оповестить собственников способом предусмотренным договором.

3.1.7. Устранять аварии и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче имущества: залив помещения, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других в течение 1 часа с момента поступления заявки.

3.1.8. На основании заявки собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению собственника.

3.1.9. Обеспечить Собственника и/или иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, информацией о телефонах аварийных служб, размещением указанных сведений на платёжных документах и на информационных стендах в местах общего пользования многоквартирного дома.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.11. Выполнять плановые осмотры инженерных систем и инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников (в соответствии со схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.1.12. Информировать собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее 1 (одного) рабочего календарного дня от даты получения соответствующей информации от ресурсоснабжающих организаций, о причинах и

предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности представления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путём размещения соответствующей информации на официальном сайте в сети Интернет, информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно

3.1.13. Организовывать работу по начислению и сбору платы за жилищные, коммунальные и связанные с ними услуги.

3.1.14. Направлять Собственнику платёжные документы не позднее 3-го числа следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме (нанимателя, арендатора), выставлять платёжные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт Общего имущества и коммунальные услуги, в соответствии с установленными нормами потребления соответствующей услуги, пропорционально доле занимаемого Помещения с последующей корректировкой размера платы при необходимости.

3.1.15. При выставлении платёжных документов организацией производящей начисления за жилищно-коммунальные услуги на основании заключённого договора с Управляющей организацией, сроки выдачи документов и их оплаты могут меняться соответственно сроку задержки предоставления собственнику платёжного документа без применения санкций и штрафов.

3.1.16. Принимать от Собственника или, по письменному распоряжению Собственника, от других лиц, пользующихся его Помещением в многоквартирном доме (нанимателя, арендатора), плату за помещение, коммунальные и другие услуги согласно платёжному документу, предоставленному Управляющей организацией или уполномоченным им третьим лицом.

3.1.17. Информировать Собственников об изменении размера платы за помещение и (или) на коммунальные услуги с указанием нормативного акта, на основании которого будут изменения.

3.1.18. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт Помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие корректность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, Договором, а также с учётом начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансово-лицевых счетов и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные обязанностью исполнять функции паспортного стола, и действующим законодательством документы.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчёт платы за коммунальные услуги.

3.1.21. В случае невыполнения работ, или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, об этом путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) исправлять имеющиеся недостатки в максимально короткий срок с момента их обнаружения, который не должен превышать сроки исполнения данного вида работ, установленные действующим законодательством.

3.1.22. Недостаток и дефект считается выявленным на основании проводимых плановых и внеплановых осмотров, а также на основании письменных общений от Собственника(ов) и/или представителя Собственника(ов), направленных в Управляющую организацию любым видом связи (адрес

эл.почты, указанной в реквизитах Управляющей компании в качестве контактного, почтовой и телеграфной корреспонденцией), позволяющим однозначно достоверно идентифицировать адресата, отправителя и дату отправки.

3.1.23. Принимать участие в приёмке на коммерческий учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

3.1.24. Осуществлять подготовку предложений о проведении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и доводить их до сведения Совета дома и других собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации и данным договором.

3.1.25. Организовать и вести приём Собственников и (или) полномочных представителей собственников по вопросам, касающимся Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и письменно проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчёте размера платы за помещение не позднее 2-х (двух) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений, направить Собственнику письменное извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем немедленным удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.26. Довести до сведения собственников на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации и на официальном сайте в сети Интернет информацию о месте и графике приёма по вопросам управления многоквартирным домом.

3.1.27. В порядке, установленном для раскрытия информации, предоставлять Собственникам отчёт об исполнении Договора управления за отчетный календарный период по окончании первого квартала, следующего за истекшим годом.

3.1.28. Формировать и актуализировать реестр собственников помещений многоквартирного дома. В соответствии с законодательством РФ о персональных данных собирать, хранить и использовать персональную информацию о собственниках и лицах, пользующихся помещениями собственника на законных основаниях. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать её иным лицам, в том числе организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.29. Представлять интересы Собственников в государственных и других учреждениях по вопросам, связанным с управлением, техническим обслуживанием, содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.30. В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.1.31. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 6 Договора.

3.1.32. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений дома.

3.1.33. При наличии в доме Совета дома, приглашать его членов на совместное списание показаний ОДПУ (форма приглашения электронная или смс).

3.1.34. Направлять ежемесячно акты выполненных работ на эл. почту Совета дома. Акт считать принятым при подписании со стороны собственников - представителем Совета дома.

3.1.35. В отсутствие совета многоквартирного дома, избранного в установленном законом порядке, акт выполненных работ считать принятым при подписании любым собственником.

3.1.36. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии со сроками, оговорёнными в нормативных документах и законах РФ.

3.1.37. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением в многоквартирном доме, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков.

Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.38. Произвести или организовать проведение сверки расчётов по платежам, внесённым Собственником (нанимателем, арендатором), помещений в многоквартирном доме в счёт обязательств по Договору, составить Акт сверки произведённых Собственником начислений и осуществлённых им оплат и по Акту приёма-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСН. Расчёты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией или ТСН.

3.1.39. Передать, техническую и документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, связанных с начислением и расчетами за коммунальные услуги, имеющихся в распоряжении Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями настоящего Договора.

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

3.2.4. В случае неисполнения Собственником обязанностей по оплате жилищных, коммунальных услуг и прочих услуг, взыскивать с Собственника сумму задолженности, законной неустойки (пени), начисленной в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством, а также судебных издержек, понесенных в связи с рассмотрением дела.

3.2.5. В случаях и порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, приостанавливать или ограничивать предоставление Собственнику коммунальных(ой) услуг(и).

3.2.6. Размещать на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации перечень должников. При этом, Собственник считается надлежащим образом, уведомленным с момента размещения такой информации.

3.2.7. В одностороннем порядке применять тарифы на коммунальные услуги (ресурсы), согласно нормативному документы органа местного самоуправления.

3.2.8. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных жилищных, коммунальных и прочих услуг, поданной Собственником до оплаты данных услуг (но не позднее 30 (тридцати) дней по окончании расчетного периода) в Управляющую организацию, считать предоставленные Управляющей организацией в расчетном периоде жилищные, коммунальные и прочие услуги оказанными и принятыми Собственником в полном объеме.

3.2.9. По решению Собственников, принятому в установленном законом порядке, осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома; при соответствии требованиям законодательства самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

3.2.10. В соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, без предварительного уведомления Собственника, приостанавливать предоставление Собственнику коммунальных услуг в случае возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, энергоснабжение, а также водоотведение; возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.11. Направлять Собственнику письменные предупреждения об устранении неисправностей при выявлении неудовлетворительного состояния внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, находящегося в зоне ответственности Собственника и угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности собственников помещений и иных лиц на законных основаниях, пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

3.2.12. На основании решений собственников помещений или Совета многоквартирного дома передавать в пользование общее имущество в многоквартирном доме либо его части, придомовую территорию либо ее часть, осуществлять выбор пользователей общего имущества, заключать соответствующие договоры, направленные на достижение целей управления настоящим многоквартирным домом, а также расходовать и вести учёт денежных средств, вырученных от использования общего имущества.

3.2.13. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.

3.2.14. Вносить предложения по порядку формирования фонда накоплений на капитальный ремонт многоквартирного дома для принятия соответствующего решения Общим собранием собственников.

3.2.15. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед Собственником несет Управляющая организация.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме, любым удобным способом сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии Собственника в городе более 24 (двадцати четырёх) часов подряд.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на элементах Общего имущества многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их эксплуатации, без согласования с Управляющей организацией;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на многоквартирный дом);

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень Общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, Общего имущества в многоквартирном доме;

з) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника не создавать повышенного шума с 19.00 до 09.00 часов в будние дни, с 19.00 до 10.00 часов по субботам, круглосуточно в воскресенье и праздничные дни с 22.00 до 10.00; С 13.00 до 15.00 в будние дни и по субботам в отношение квартир и мест общего пользования в доме, в части использования звуковоспроизводящих устройств и проведения ремонтных работ;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих Общее имущество в многоквартирном доме;

к) не использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

л) не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию, многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

м) незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в помещении собственника и в местах общего пользования в многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей компании или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе Управляющей компании.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (технический паспорт ОТИ);

- о заключенных договорах найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт помещения и общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых и нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом и нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

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

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов Общего имущества в многоквартирном доме**.**

3.3.7. В соответствии с ЖК РФ ежемесячно оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в размерах, устанавливаемых Правительством Московской области.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в многоквартирном доме;

- подписывать акты выполненных работ в отношении Общего имущества дома и акты снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт 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.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующем законодательством РФ.

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

3.4.6. В порядке, установленном законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации и условиями настоящего Договора требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

4. Цена Договора, размер платы и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора на дату его подписания Сторонами включает в себя:

- плату за содержание помещения Собственника (в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

- плату за коммунальные услуги: энергоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение (подогрев воды и отопление) помещения Собственника и мест общего пользования;

4.2. Размер платы за содержание помещения устанавливается в равном размере за квадратный метр площади помещения Собственника, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной помещению, которым владеет Собственник, по тарифам, установленным Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

4.3 По решению собственников, оформленному протоколом №1 от 15.08.2020 года плата за содержание помещения Собственника в многоквартирном доме устанавливается приравненной к тарифу, утверждённому законодательным органом местного самоуправления на соответствующий период времени для данной категории дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, не оснащенных индивидуальными приборами учета, рассчитывается в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

4.6. Размер платы за прочие услуги, рассчитывается исходя из фактических расходов на оказание соответствующих услуг и устанавливается в равном размере для собственников соответствующих помещений, соразмерно с долей в праве собственности на общее имущество соответствующих помещений, которыми владеет Собственник, по тарифам, установленным в Общим собранием собственников помещений этого многоквартирного дома.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией (или организацией, производящей начисления за жилищно-коммунальные услуги на основании заключенного с Управляющей организацией договора).

4.8. Единый платежный документ Управляющей организацией (или по её поручению иным лицом) содержит необходимые сведения:

1) фактический адрес помещения, сведения о собственнике помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества граждан), площадь Помещения, количество фактически проживающих (либо зарегистрированных) граждан;

2) наименование Управляющей организации, номер банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и адреса электронной почты, адреса сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объёмов (количества) коммунальных ресурсов или отведённых сточных вод, текущие и предыдущие показания ОДПУ и ИПУ, объем (количество) потреблённых в течение расчётного периода коммунальных ресурсов и отведённых сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графах; формулы расчета начислений за ОДН.

в) сведениями о задолженности по каждому виду коммунальных услуг, учет которой ведется согласно пункту 118 Правил предоставления коммунальных услуг.

г) наличие задолженности является основанием начисления Собственнику (нанимателю, арендатору) пени за несвоевременную оплату оказанных услуг.

5) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.7. Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги Управляющей организации по реквизитам, указанным в квитанции, либо в кассу Управляющей организации.

4.8. В случае изменения банковского счета организации, на который Собственник обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана уведомить собственников письменно об изменении банковского счета в платёжном документе. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несёт Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за Помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несёт Собственник.

4.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение, отопление, а также иные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ и общим собранием собственников помещений дома.

4.10. При временном отсутствии в помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

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

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам определяется в соответствии с действующим законодательством (ГК РФ, Постановление Правительства РФ №354).

5. Ответственность сторон

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

5.1.1. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за свою работу и за все подрядные организации, с которыми она заключает договор на обслуживание дома.

5.1.3. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Сторонами подписывается схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № к Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту помещения и общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несёт ответственность в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания или пользования в Помещении Собственника нанимателей/арендаторов, а так же заключенных без соответствующего уведомления Управляющей организации договоров найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме, и невнесения за них платы, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника причиненного ущерба.

6. Контроль за выполнением условий Договора Управляющей организацией

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется советом многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, о фактических сроках выполнения осмотров, о причинах их переноса или невыполнения; о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе получения сведений о правильности исчисления, предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилых/нежилых помещений и общего имущества многоквартирного дома;

- участия в совместных осмотрах общего имущества многоквартирного дома и проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), в ежемесячном снятии показаний общедомовых приборов учета; проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По

результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

- подачи жалоб, претензий и прочих обращений в письменном виде, посредством электронной почты, или при помощи окна «обратной связи» на сайте организации, для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, МЧС, Роспотребнадзор и др.) для административного воздействия, обращения в уполномоченные органы исполнительной власти в другие инстанции согласно действующему законодательству, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- составления актов осмотров технического состояния общего имущества; рассмотрения отчетов Управляющей организации; осуществления проверок надлежащего хранения и актуализации технической документации, связанной с управлением многоквартирным домом;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

7. Порядок изменения перечня работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Перечень работ и услуг может быть изменен общим собранием собственников не чаще одного раза в год на основании сведений о состоянии общего имущества, полученных в результате технических осмотров, предписаний органов жилищного надзора, актуальных требований законодательства.

7.2. Управляющая организация по результатам осмотров и оценки состояния общего имущества МКД, его соответствия обязательным требованиям технических регламентов с учетом интересов собственников, готовит предложения по изменению Перечня работ и направляет в совет дома на утверждение.

7.3. Совет многоквартирного дома в течение 10 рабочих дней рассматривает предложения Управляющей организации и утверждает их, либо направляет в адрес Управляющей организации возражения и предложения по их корректировке.

7.4. Управляющая организация в течение 5 рабочих дней направляет скорректированные предложения на повторное утверждение.

7.5. Решение собственников помещений в доме, оформленное протоколом общего собрания является основанием для внесения изменений в настоящий Договор в отношении Перечня работ и услуг. Выписка из протокола общего собрания собственников, направленная Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

7.6. Не подлежат пересмотру услуги и работы, определенные исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

8. Порядок действия, изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (Три) года и вступает в силу с даты внесения изменений в реестре лицензий Московской области об управлении многоквартирным домом по данному адресу.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на неопределенный срок.

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

8.4. В соответствие с п. 8 ст. 162 ЖК РФ изменение и (или) расторжение настоящего Договора управления осуществляются в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 450, п. 2 ст. 452 ГК РФ. Изменение существенных условий, цены договора или перечня работ (услуг) осуществляется на основании решения собственников и оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору или принятием нового договора.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.5.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до предполагаемой даты расторжения (прекращения) Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению и для целей Договора в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- регулярного неисполнения собственниками помещений обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

б) по инициативе Собственников в случае:

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

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении №2 и Приложении №3 к Договору (под систематическим нарушением Стороны понимают более 3 (трех) случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии разделом 7 Договора);

- прекращения права собственности на Помещение, вследствие отчуждения или продажи, с даты внесения соответствующей записи в ЕГРП, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления копий соответствующих документов в течение месяца с даты прекращения права собственности на Помещение.

8.5.2. По соглашению сторон.

8.5.3. В судебном порядке, в случае регулярного неисполнения собственниками помещений обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

8.5.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

8.5.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 10 Договора.

8.6. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна:

- уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора

- выполнить сверки расчетов по платежам, предоставить собственникам копии актов сверки по запросу;

- передать документацию вновь избранной организации и/или собственнику.

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

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

9. Заключительные положения

9.1. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Стороны договорились, что местом рассмотрения споров, возникающих в процессе возникновения, изменения и прекращения правоотношений по настоящему Договору, является судебный орган (суд, судебный участок судебного района, посредники при альтернативной процедуре урегулирования споров) по месту нахождения многоквартирного дома.

9.2. Подписывая настоящий Договор, Собственник выражает свое согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных, предусмотренное ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» в случаях и объемах, необходимых для добросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

9.3. Стороны признают силу электронного документооборота (переписка по эл. почте, использование графического оригинала подписи, электронного образа договоров и прочих документов, подписания договора онлайн на сайте компании).

9.4. Для перехода к другому лицу прав кредитора по настоящему Договору, согласие должника не требуется.

9.5. Получение собственником сообщений, уведомлений и предложений от Управляющей организации на адрес эл. почты, указанной в разделе 10 признается надлежащим уведомлением.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

9.7. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.8. Любые изменения условий настоящего Договора возможны по согласованию Сторон подписанием дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью Договора.

9.9. Все приложения и соглашения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

9.10. Настоящий Договор имеет следующие приложения:

Приложение № 1 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома (будет заполнен в течение 3-х месяцев с даты начала управления);

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение №3 – Стоимость коммунальных услуг;

Приложение №4 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Собственник	**Управляющая организация ООО «Школьная»**
ФИО _____	ИНН/КПП 5038083460/503801001
Дата и место рождения _____	Юридический адрес: 141281, МО, г. Ивантеев-ка, ул. Школьная, д.1, пом.003б
Кем выдан паспорт _____	банковские реквизиты:
Серия и номер _____	р/с 40702810040000012741 ;
Дата выдачи _____	ПАО Сбербанк России г. Москва
Адрес регистрации _____	К/с 30101810400000000225;
Телефон e-mail _____	БИК 044525225;
	Тел. 8(495)-587-70-17
	E-mail: info@shkolnaya.com
	Генеральный директор
_____	_____ **/Бурлаков А.В.**

Собственник (представитель собственника):

_____

_____ / _____

Контактное лицо в случае отсутствия (при наступлении аварийной ситуации)
Ф.И.О. _____

Тел./ эл.почта_____
_____/_____
Подпись расшифровка

Состав общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, д.2, корп.1

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)___50:43:0060202:962__
2.Серия, тип постройки _____типовой_____
3.Год постройки_____2018_____
4.Степень износа по данным государственного технического учета ____%
5.Степень фактического износа ____%
6.Год последнего капитального ремонта _____отсутствует_____
7.Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
_____отсутствует_____
8. Количество этажей_____12_____
9. Наличие подвала_____имеется_____
10. Наличие цокольного этажа_____отсутствует_____
11. Наличие мансарды _____отсутствует_____
12. Наличие мезонина _____отсутствует_____
13. Количество квартир____88__
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества__6 шт__
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания_____отсутствуют_____
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
_____Отсутствует_____.
17.Строительный объем__23 918,00_____куб.м
18.Площадь:
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами, и лестничными клетками, тех. помещениями ____6 751,8___кв.м
б) жилых помещений (общая площадь квартир)____4 247,8__ кв.м (без учета лоджий и балконов и т.п.)
в) нежилые помещения (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) __333,2__кв.м
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)_____кв.м, помещений обслуживания дома_____кв.м
19. Количество лестниц ___1___ шт.
20.Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные площадки)_____кв.м
21.Уборочная площадь (по факту) земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____кв.м
24.Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)_____

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование элемента общего имущества	Кол-во	Параметры
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования		
Лестницы	1	удовлетворительно
Лифтовые и иные шахты	2	удовлетворительно
Коридоры	имеются	удовлетворительно
Технические этажи	имеется	удовлетворительно
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	имеется	удовлетворительно
Наружные стены и перегородки	имеется	удовлетворительно
Перекрытия	имеется	удовлетворительно
Крыши	имеется	удовлетворительно

Двери	имеется	удовлетворительно
Окна	имеется	удовлетворительно
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	имеется	удовлетворительно
Мусоропровод	имеется	удовлетворительно
Вентиляция	имеется	удовлетворительно
Водосточные трубы/внутренний водосток	имеется	удовлетворительно
Электрические вводно-распределительные устройства	имеется	удовлетворительно
Светильники	имеется	удовлетворительно
Системы дымоудаления	имеется	удовлетворительно
Сети электроснабжения	имеется	удовлетворительно
Сети теплоснабжения	имеется	удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	имеется	удовлетворительно
Конвекторы (радиаторы)	имеется	удовлетворительно
Трубопроводы горячей воды	имеется	удовлетворительно
Трубопроводы холодной воды	имеется	удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения ХВС,ГВС	имеется	удовлетворительно
Коллективные приборы учета	имеется	удовлетворительно
Сигнализация пожарная	имеется	удовлетворительно
Трубопроводы канализации (дренажные насосы)	имеется	удовлетворительно

Собственник(и) (представитель собственника):

_____

_____ (_____)

Управляющая организация:

ООО «Школьная»

_____ Бурлаков А.В.

Перечень работ и услуг по договору управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, д.2, корп.1

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2
1. Текущий ремонт	
2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:	
- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение неисправностей зонтов над шахтами, замена дефективных вытяжных решеток и креплений;	по мере выявления повреждений и нарушений
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.2 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуального теплового пункта и насосной станции:	
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальном тепловом пункте и насосной станции;	1 раз в неделю
- 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 индивидуального теплового пункта и насосной станции;	1 раз в год
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	2 раза в год
- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения;	1 раз в месяц
- разработка плана восстановительных работ (при необходимости)	по мере выявления повреждений и нарушений
- проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
2.3 Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание:	
- насосов, запорной арматуры;	1 раз в квартал
- контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета;	1 раз в месяц
- элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования);	2 раза в год
- контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода);	1 раз в месяц
- незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения;	по мере необходимости
- контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
- замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	по мере выявления

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере выявления
- контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	2 раза в год
- незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере выявления
- контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	2 раза в год
- восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;	по мере выявления
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока;	2 раза в год
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	после выполнения ремонтно-строительных работ
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
Осмотр системы центрального отопления,	еженедельно
Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	еженедельно
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	еженедельно
Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляций, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр).	еженедельно
2.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год
- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, внутреннего противопожарного водопровода, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, установок автоматизации индивидуального теплового пункта, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	2 раза в год
- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации.	по мере выявления
2.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:	
- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	1 раз в месяц
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;	немедленно
обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов	1 раз в год и после замены элементов оборудования
3.1 работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	1 раз в неделю
- сухая уборка лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц
- влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин;	2 раза в месяц
- влажная уборка лестничных площадок и маршей;	1 раз в месяц
- влажная протирка перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц

- влажная протирка подоконников;	2 раза в год
- мытье окон;	2 раза в год
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в неделю
3.2 Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (в холодный период года):	
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов, расположенных на газонах, от снега и льда. Допускаемая толщина слоя снега и льда на крышках не более 5 см;	по мере необходимости
- сдвигание свежевыпавшего снега с дорог, тротуаров, подходов к подъездам, отмосток, детских площадок;	через 2 часа во время снегопада
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения;	1 раз в день
- очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в двое суток во время гололеда
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раз в день
- промывка урн;	2 раза в месяц
- уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день
3.3 Работы по содержанию придомовой территории (в теплый период года):	
- уборка и подметание придомовой территории;	1 раз в день
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	1 раз в день
- промывка урн;	2 раза в месяц
- уборка контейнерной площадки, расположенной на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день
- уборка газонов (от мусора)	1 раз в двое суток
- выкашивание газонов; (обеспечение высоты газонной травы 5-15 см.)	при необходимости
- прочистка ливневой канализации;	1 раз в месяц
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в день
4. 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.	1 раз в месяц
5. Дератизация	**1 раз в месяц**
6. Дезинсекция	**1 раз в год**
7. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	
Содержание управляющей компании	
Содержание расчётного центра	

Собственник (представитель собственника):

_____

_____ /_____

Управляющая организация:
ООО «Школьная»

_____ / Бурлаков А.В./

Стоимость коммунальных услуг с 01.07.2022 по 30.06.2023 г.

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Тариф (руб. с учетом НДС)	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Содержание помещения	руб./кв. м	**36,23**	Тариф, утвержденный органами местного самоуправления г. Ивантеевки Московской области.
Тепловая энергия	руб./Гкал	**2341,12**	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам М.О. от 20.12.2021 №294-Р
Холодное водоснабжение	руб./куб. м	**19,49**	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам М.О. от 21.12.2021 № 282-Р
Водоотведение (транспортировка и очистка стоков)	руб./куб. м	**29,44**	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам М.О. от 21.12.2021 № 282-Р
Электроснабжение	руб./Квт	Одноставочный: **4,60** Дневная зона: **5,29** Ночная зона: **2,11** Пиковая зона: **5,98** Полупиковая зона: **4,60** Ночная зона: **2,11**	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам М.О. от 20.12.2021 №287-Р "Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию на 2022 год для населения Московской области" Для категории «население, проживающее в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами»
Обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) ООО «Сергиево-Посадский региональный оператор»	руб./куб.м	**945,02**	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2021 №290-Р

Нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Единица измерения	Значение норматива потребления	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Норматив потребления тепловой энергии на отопление при расчете 1/12	Гкал/кв. м в месяц	**0,0153**	ПП №184 от 14.12.2008 Главы г.о.Ивантеевка
Норматив потребления тепловой энергии на подогрев воды для горячего водоснабжения	Гкал на 1 куб. м с изолир. стояками Гкал на 1 куб. м с не изолир. стояками	**0,0600** **0,0644**	Распоряжение Министерства жилищно-коммунального хозяйства московской области от 20.09.2018 г. № 190-РВ
Норматив потребления на: ХВС ГВС Водоотведение	куб. м на 1 чел. в месяц	**4,33** **3,23** **7,56**	Распоряжение Министерства ЖКХ Московской области от 20.10.2020 г. №386-РВ
Норматив накопления мусора для многоквартирных домов, в том числе: - ТКО - КГО	куб.м. на 1 кв.м. площади жилого помещения в месяц	**0,0095**	Распоряжением Министерства экологии и природопользования МО №607-РМ от 09.10.2018 о внесении изменений в распоряжение 424-РМ от 01.08.2018 об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории МО

Собственник (представитель собственника):

_____

_____ /_____

Управляющая организация:
ООО «Школьная»

_____ / Бурлаков А.В./

Акт - Схема
разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, д.2, корп.1

Настоящий акт составлен между ООО «Школьная», именуемым в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и

_____

именуемым в дальнейшем **«Собственник»** о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за эксплуатационные услуги.

5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на Собственника.

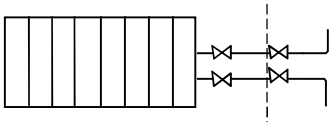
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

7. Собственником и Управляющей организацией достигнуто соглашение о том, что границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно вышеприведенной схеме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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».

Зона ответственности Собственника:

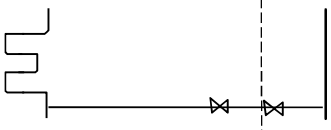
Зона ответственности Управляющей компании:

СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:



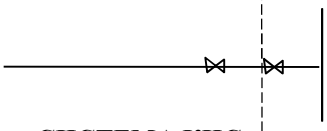
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно.

СИСТЕМА ГВС:



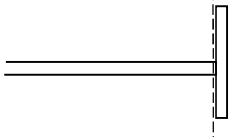
в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора, заключённого с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно

СИСТЕМА ХВС:



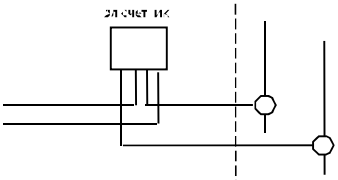
в т.ч. оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условий договора заключённого с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно

СИСТЕМА КНС:



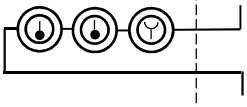
в т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизки; ответвления от стояков, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от первого выпускного колодца (согласно условий договора заключённого с ресурсоснабжающей организацией) до первого канализационного раструба внутриквартирной разводки от стояка включительно.

СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:



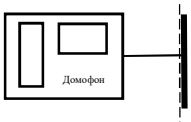
в т.ч. оборудование электрощитовых; вводные шкафы; вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условий договора заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков.

СИСТЕМА ОХРАННО-ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ:



Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

СИСТЕМА ПЕРЕГОВОРНО-ЗАМОЧНОГО УСТРОЙСТВА



Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабелю по дому обслуживает Подрядная компания, остальное – Собственник.

СИСТЕМА ВЕНТИЛЯЦИИ:

Вентиляционную шахту обслуживает Управляющая компания, остальное, включая сетки, решетки, вентиляторы, зонты, установленные в помещении, обслуживает Собственник.

Собственник (представитель собственника):

_____

_____ /_____

Управляющая организация:
ООО «Школьная»

_____ / Бурлаков А.В./