

# ПРОЕКТ

## Договора управления многоквартирным домом

### Договор № 25/24

#### управления многоквартирным домом

по адресу: Московская область, Раменский г.о., р.п Ильинский, ул. Опаринская, д. 4

р.п Ильинский

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Адамант»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора **Алешиной Татьяны Борисовны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, Раменский г.о., р.п Ильинский, ул. Опаринская, д. 4**, в лице Председателя Совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_, (Собственник квартиры № \_\_\_\_, Московская область, Раменский г.о., р.п Ильинский, ул. Опаринская, д. 4), действующая на основании Протокола общего собрания № \_\_/\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г., именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.2. По данному Договору Собственник выступает от своего имени и в своих интересах, представитель Собственника выступает от имени Собственника и в интересах Собственника, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в Доме, а также нанимателей, арендаторов, других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями в Доме на законных основаниях.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

### 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Дома регулируются Жилищным законодательством, а также отдельным договором.

2.3. В состав общего имущества Дома включаются помещения в Доме, не являющиеся частями жилых или нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома,

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2.4. Передача прав на управление Домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, исходя из объема собранных денежных средств. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по решению общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на его устранение.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику или лицу, пользующемуся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющему коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по прямому договору, заключенному с Поставщиком коммунальных услуг. Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, если отсутствуют прямые договоры собственников помещений с поставщиками коммунальных услуг. При этом управляющая компания осуществляет контроль за соблюдением условий прямых договоров, количеством поставляемых коммунальных услуг, а также ведет их учет.

3.1.5. Производить в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и выставлять Собственнику счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором. При обращении Собственника производить проверку правильности исчисления предъявленного размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

3.1.6. Разрабатывать планы работ по текущему ремонту общего имущества Дома на основе анализа состояния общего имущества, с учетом необходимой периодичности работ, определяемой положениями действующих нормативных и законодательных актов РФ, Московской области и органов местного самоуправления города, а также с учетом предложений Собственников. План работ по текущему ремонту считается утвержденными собственниками, если в течение 30 (тридцати) дней после его размещения на доске объявлений в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений и оформленные в виде решения общего собрания собственников, принятого в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.7. Не позднее 1-го квартала календарного года, следующего за истекшим, готовить предложения по установлению размеров платы (тарифа) за содержание и ремонт общего имущества на основе годового плана работ и вносить их на рассмотрение Собственника путем размещения информации в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации. Тариф считается утвержденным собственниками, если в течение 30 (тридцати) дней с даты размещения информации

на доске объявлений в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений и оформленные в виде решения общего собрания собственников, принятого в установленном действующим законодательством порядке.

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

3.1.9. Обеспечивать собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах Дома, в помещении Управляющей организации и на ее официальном сайте.

3.1.10. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта причинения ущерба общему имуществу в Доме или помещению(ям), принадлежащим Собственнику.

3.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путем размещения информации на доске объявлений в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.12. Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать Собственника о принятом решении в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.13. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности перед Управляющей организацией по оплате коммунальных услуг и платы за содержание и ремонт жилого помещения за период, превышающий три месяца, являющейся основанием для ограничения или прекращения подачи коммунальных ресурсов Собственнику.

3.1.14. Осуществлять за отдельную плату, определенную Управляющей организацией, установку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, соответствующих положениям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная со следующего дня после дня ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.15. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче управляющей организации полномочий по использованию общего имущества заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные нужды собственников, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.16. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала календарного года, следующего за истекшим, путем размещения копии отчета на информационных досках в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации. Оригинал отчета хранится в офисе управляющей организации.

3.1.18. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом документы, уполномоченному общим собранием собственников лицу или вновь выбранной управляющей организации.

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

3.1.20. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственника, вносить в техническую документацию изменения на основании документов, предоставленных Собственником.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

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

3.2.3. Организовывать периодическую проверку работоспособности и правильности эксплуатации индивидуальных приборов учета Собственником, а также сохранности пломб.

3.2.4. В случае самовольного повреждения или снятия пломб Собственником, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Раменское Московской области нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Определять размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период на основании действующего законодательства и нормативно-правовых актов.

3.2.7. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.8. Взыскивать с Собственника сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством, а также требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг, подачу коммунальных ресурсов Собственнику в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.10. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством, а также требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.11. Регулировать очередность, сроки и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования.

3.2.12. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, с последующим информированием собственников.

3.2.13. Не выполнять решения общего собрания собственников, если оно противоречит действующему законодательству, нормам и правилам, а так же если не определен источник финансирования работ по текущему ремонту общего имущества или иных дополнительных работ, утвержденных решением общего собрания.

3.2.14. Предоставлять Собственнику дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников (в т.ч. услуги по организации и управлению службой консьержей, охраны, видеонаблюдения, ограничения доступа на придомовую территорию и др.). Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества Дома и оплачивается Собственником дополнительно. Стоимость указанных услуг включается в единый платежный документ по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.15. Оказывать Собственнику на возмездной основе любые дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему

законодательству, в т.ч. услуги по ремонту квартиры Собственника, учету и согласованию перепланировок помещений, проводимых Собственником, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, вывозу крупногабаритного и строительного мусора и др. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества Дома и оплачивается Собственником дополнительно, по счетам, выставленным Управляющей организацией.

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

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов Собственникам;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам.

3.2.17. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, коммунальные услуги, а также оплачивать Управляющей организации иные услуги, предоставленные по Договору. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права граждан, пользующихся жилыми помещениями в доме, на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.

3.3.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 15-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.5. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

3.3.6. Выполнять предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, и нормативными актами Российской Федерации и Московской области:

- требования по содержанию общего имущества в Доме;
- правила пользования и обеспечения сохранности жилых и нежилых помещений в Доме;
- требования по соответствию помещений установленным санитарно-гигиеническим и техническим правилам и нормам, требования пожарной безопасности, и иных норм законодательства;
- требования по соблюдению прав и законных интересов проживающих в Доме граждан.

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

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

- 3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в том числе представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное с ними время в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.3.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственника для проведения работ по установке индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, оплачивать эти услуги по счетам, выставленным Управляющей организацией.
- 3.3.11. Не проводить работы по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений без согласования с Управляющей организацией. Предоставлять Управляющей организации проектную, разрешительную и исполнительную документацию на указанные работы. Проводить работы по переустройству и перепланировке в строгом соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, органами местного самоуправления и регламентом, установленным Управляющей организацией.
- 3.3.12. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки и (или) превышающих по своей массе грузоподъемность лифта.
- 3.3.13. Не устраивать кладовки в местах общего пользования без решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.
- 3.3.14. Собственники жилых помещений обязаны дополнительно к платежам по вывозу бытового мусора, входящим в тариф по содержанию и ремонту жилого Дома оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов по счетам, выставляемым Управляющей организацией. Собственники и арендаторы нежилых помещений многоквартирного жилого дома обязаны дополнительно к платежам по вывозу бытового мусора, входящим в тариф по содержанию и ремонту жилого Дома, оплачивать вывоз не бытового мусора, крупногабаритных и строительных отходов, для чего заключить договоры на вывоз мусора с Управляющей организацией.
- 3.3.15. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме, а также о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора и (или) действующего законодательства, Собственник обязан оплатить указанные работы.
- 3.3.18. При длительном отсутствии Собственника или лиц проживающих в жилом (нежилом) помещении информировать Управляющую организацию о контактных данных лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение в течение 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации.
- 3.3.19. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 3.3.20. В течение не более 3 (трех) рабочих дней предоставить в Управляющую организацию сведения:
- об изменении (независимо от факта регистрации) количества совместно проживающих с Собственником граждан, включая временно проживающих, или использующих жилое или нежилое помещение;
  - о заключении договора найма, пользования, аренды жилого (нежилого) помещения, по которым обязанность по внесению платежей за оказанные услуги полностью или частично возложена на нанимателя, арендатора.
- 3.3.21. Нести иные обязательства, предусмотренные Договором и действующим законодательством.
- 3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством РФ.

3.4.2. Требовать 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, в порядке, установленном Правительством РФ.

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

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

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

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать бытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом или производить иное переоборудование внутренних инженерных сетей, в т.ч. замену приборов отопления без согласования с Управляющей организацией.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета, нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.6. Не санкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

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

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору, и платы за коммунальные услуги.

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

4.3. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном

доме в соответствии с требованиями законодательства и рассчитывается Управляющей организацией.

4.4. Информация о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома на обслуживаемый год размещается на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах в подъезде Дома.

4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади помещения Собственника.

4.6. В зависимости от изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или других объективных причин Управляющая организация один раз в год вправе предложить изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а общее собрание собственников в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса обязано рассмотреть данный вопрос.

4.6.1. Решение общего собрания собственников помещений о не утверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома может являться основанием для одностороннего отказа Управляющей организацией от исполнения настоящего Договора.

4.6.2. Если в течение двух месяцев с момента объявления Управляющей организацией об изменении тарифа на содержание и ремонт общего имущества, посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах в подъезде Дома, собственники не примут решение на общем собрании об утверждении предложенного тарифа на содержание и ремонт общего имущества, либо не примут решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом и не предоставят в Управляющую организацию Протокол общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством, то тариф считается принятым без решения общего собрания и подлежит применению с даты, указанной в объявлении Управляющей организации.

4.6.3. В случае принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом и предоставлении в Управляющую организацию Протокола общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством, тариф на содержание и ремонт общего имущества, предложенный Управляющей организацией, применяется до момента фактического принятия Дома в управление вновь выбранной управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений.

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

- размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме;
- размер платы за коммунальные услуги;
- сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды;
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

В платежном документе может размещаться иная дополнительная информация, связанная с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также стоимость дополнительных услуг, оказанных Управляющей организацией и оплачиваемых Собственником дополнительно к цене настоящего Договора. В платежном документе может быть указан взнос на проведение капитального ремонта в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.8. В случае непредставления Собственником, на котором лежит обязанность по передаче Управляющей компании показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период, таких показаний в установленные настоящими Договором сроки плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) начиная с расчетного периода, за который Собственником не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода

(включительно), за который Собственник предоставил Управляющей организации показания прибора учета.

4.9. По истечении указанного в п.4.8. предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, расчет платы за коммунальную услугу производится исходя из норматива потребления коммунальных услуг.

4.10. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, или по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников Дома о проведении капитального ремонта и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.12. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном общим собранием собственников помещений в доме.

Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления платёжного документа.

4.14. Стоимость дополнительных услуг, предоставляемых Управляющей организацией и указанных в п. 3.2.15., 3.2.16., 3.3.17., 4.11., 4.13. не входит в Цену Договора и оплачивается Собственником дополнительно.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату в установленную Управляющей организацией.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством РФ.

## **5. Ответственность Сторон**

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома 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 Правительством РФ.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

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

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

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или

бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба, за исключением случаев указанных в п. 5.6., 5.7. настоящего Договора.

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

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

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возникает у Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества и текущего ремонта по причине неисполнения Собственниками (пользователями) своих обязательств по внесению платежей.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций, а так же в случае исполнения ею решения общего собрания Собственников не соответствующего законодательству РФ.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома и не проведения капитального ремонта по причине непринятия решения общим собранием Собственников, либо неисполнения уполномоченными органами требований о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме.

5.11. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде в течение 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Управляющей организацией в случае, если они носят нематериальный характер.

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

5.13. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.14. В случае смены собственника квартиры, Собственник обязан в 5-тидневный срок расторгнуть договор управления многоквартирным домом и подписать акт сверки взаиморасчетов об отсутствии задолженности. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника помещения, не предоставил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор, а также не подписал акт сверки взаиморасчетов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

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

5.16. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

6.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в Доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Собственник по настоящему Договору

неправомерными действиями Управляющей организации и (или) третьих лиц, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

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

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание вреда, причиненного имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В Акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта.

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

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При невозможности досудебного урегулирования спор подлежит окончательному разрешению в Раменском городском суде Московской области или Арбитражном суде Московской области (договорная подсудность).

7.2. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, в том числе в связи с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющей организации в течение 10 дней с момента предъявления расчета.

## **8. Форс-мажор**

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и Протокола общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора:

- в случае если Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о не утверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, либо не проведения общего собрания собственников помещений в Доме в срок указанный в п. 4.6.2. настоящего Договора;
- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9.2.2. По соглашению Сторон.

9.2.3. В судебном порядке.

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

9.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

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

## 10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, второй хранится у Собственника, третий хранится в ГУСТ в течение 3 лет (ч. 1.1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

10.2. Договор заключен на срок 3 (три) года. Начало действия Договора с даты вынесения решения общего собрания собственников МКД.

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

10.4. Стороны обязаны своевременно информировать друг друга об изменениях адресов, банковских и почтовых реквизитов, фамилий, имен, отчеств, паспортных данных.

10.5. Стороны договорились считать действительными документы, направленные посредством факсимильной связи, электронной почты вплоть до получения оригиналов таких документов.

*Договор содержит 2 Приложения:*

*Приложение № 1 – «Перечень и состав общего имущества многоквартирного дома»;*

*Приложение № 2 – «Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и дополнительные услуги».*

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая организация:

**ООО «Адамант»**

140140, Московская область, Раменский р-н,

дп Удельная, ул. Солнечная, 18, пом. 1

ОГРН 1065031029425,

ИНН 5031067702,

КПП 504001001,

Банк: ПАО «Московский Кредитный Банк»

р/с 40702810201180000325

к/с 30101810745250000659

БИК 044525659

Е-mail: [adamant\\_2007@mail.ru](mailto:adamant_2007@mail.ru)

### Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Т.Б. Алешина /

Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

### Подпись Председателя Совета

**многоквартирного дома, уполномоченного**

**на заключение договора управления на**

**основании Протокола ОСС № \_\_/24**

**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.:**

**Собственник квартиры № \_\_\_\_** (Московская

область, Раменский г.о., р.п Ильинский, ул.

Опаринская, д. 4) \_\_\_\_\_

**Председатель Совета многоквартирного**  
**дома** \_\_\_\_\_ /ФИО/

Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Перечень и состав общего имущества многоквартирного дома.**

Адрес многоквартирного дома: **Московская область, Раменский г.о., р.п Ильинский, ул.  
Опаринская, д. 4**

1. Помещения общего пользования;

в том числе межквартирные лестничные площадки;

лестницы;

коридоры;

технические этажи;

технические подвалы (техподполье), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

2. Крыша;

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

6. Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

7. Внутридомовая инженерная система водоотведения состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

8. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

9. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

10. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

11. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.

**Управляющая организация:**

**ООО «Адамант»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Г.Б. Алешина /

Дата: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Председатель Совета**

**многоквартирного**

**дома** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Дата: «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и дополнительные услуги.**

Адрес многоквартирного дома: Московская область, Раменский г.о., р.п Ильинский, ул. Опаринская, д. 4  
Площадь жилых помещений – **5 452 м<sup>2</sup>**

п/п	Наименование	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб. (в ценах на первый год действия договора)	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.
	<b>ВСЕГО ПО ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ РАБОТАМ, УСЛУГАМ:</b>	<b>2 384 050,56</b>	<b>36,44</b>
<b>1.</b>	<b>Услуги по управлению домом</b>	---	<b>11,83</b>
	<i>включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	<i>условия выполнения</i>	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов	
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации	
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и <i>комфортного</i> проживания в многоквартирном доме. в т.ч.: – определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; -взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	в течение срока действия Договора	
	Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с условием размера комиссионного вознаграждения и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций	в течение срока действия Договора	
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора	
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в течение срока действия Договора	
	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	С 15 по 26 число текущего месяца за текущий месяц	

	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета,	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за отчетным
	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	Ежедневно, в рабочие дни
	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	Ежедневно, в рабочие дни
	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан,
	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в течение 3-х рабочих дней со дня обращения
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие – в момент обращения, остальное - в течение 3х рабочих дней с даты получения
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в теч. 4х часов, или время, согласованное с потребителем
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	-в течение 3-х дней со дня обращения
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	ежемесячно, в порядке, указанном в Договоре, годового – не позднее, чем за 30 дней до окончания каждого года действия Договора
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	Ежедневно, в рабочие дни, в день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в течение срока действия Договора
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 2х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;
<b>2.</b>	<b>Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома</b>	

<b>2.1.</b>	<b>Санитарное содержание общего имущества дома</b>	---	<b>4,84</b>
	<b>Санитарное содержание мест общего пользования дома</b>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	
	Влажное подметание лестничных площадок и лестничных маршей нижних трех этажей	ежедневно	
	Влажное подметание лестничных площадок и лестничных маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков.	1 раз в год	
	Мытье лестничных площадок и маршей третьего этажа	2раза месяц	
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования	1 раза в год	
	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	
	Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю	
	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год	
	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год	
<b>2.2</b>	<b>Санитарное содержание придомовой территории (не более 5 метров от стены дома)</b>	---	<b>4,14</b>
	<b>Содержание в зимний период</b>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	
	Подметание свежевывающего снега	1 раз в день	
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада	
	Удаление наледи	1 раз в трое суток во время гололеда	
	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки, в дни гололеда	
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	
<b>2.3.</b>	<b>Содержание мусоропроводов*</b>	---	<b>0</b>
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i> содержание, мытье стволов мусоропроводов и мусорных камер, прочистка засоров, дезинфекция, дератизация и дезинсекция мусоропроводов и пр.	<i>Ежедневное содержание, устранение засоров; 1 раз в месяц мытье стволов, дезинфекция</i>	
<b>2.4.</b>	<b>Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома</b>	---	<b>15,05</b>
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i> 1.Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. 2.Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации; 3.При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования: - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение стогов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена		

	<p>перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных вытяжек;</li> <li>- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;</li> <li>- частичный ремонт кровли;</li> <li>- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;</li> <li>- осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.</li> </ul> <p>4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт в местах общ. пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;</li> <li>- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;</li> <li>- замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;</li> <li>- установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования;</li> <li>- ремонт и прочистка вентиляционных каналов;</li> <li>- ремонт труб наружного водостока;</li> <li>- устранение причин подтапливания подвальных помещений;</li> </ul> <p>5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером.</p> <p>6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;</li> <li>- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;</li> <li>- аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.</li> </ul>		
2.5.	<i>Техническое обслуживание ВДГО, дымоходов</i>		<b>0,58</b>
2.6.	<i>Расходы на ОДН</i>		<i>Учтены в нормативах</i>

\*- при наличии элемента конструкции и/или инженерного оборудования

\*\* - определяется в соответствии с наличием или отсутствием отдельных дополнительных видов инженерного оборудования

**Управляющая организация:**

**ООО «Адамант»**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Т.Б. Алешина /

Дата: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Председатель Совета**

**многоквартирного**

**дома** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Дата: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.