

Договор управления №15
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Московская обл., г. Домодедово, мкр. Востряково, ул. Донская, д. 3

г. Домодедово

«12» марта 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» (далее по тексту – Управляющая организация), в лице Генерального директора Бородиной Светланы Геннадьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и председатель Совета дома Зулитов Дмитрий Геннадьевич, собственник жилого помещения № 129 в многоквартирном доме по адресу: Московская обл., г. Домодедово, мкр. Востряково, ул. Донская, д. 3 (далее – Многоквартирный дом), с другой стороны, именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений, проводимого в форме заочного голосования посредством информационной системы ЕИАС ЖКХ в период с «05» января 2025г. по «28» февраля 2025г. (протокол очередного общего собрания собственников многоквартирного дома в форме заочного голосования от «28» февраля 2025г. №4Э/2024), о нижеследующем.

1. Термины, используемые в Договоре

Термины, наименованные в Договоре с заглавной буквы, могут указываться в Договоре с прописной буквы и, если контекст не определяет иное, имеют в тексте Договора следующее значение:

1.1. **Комплекс** – жилой комплекс, включающий в себя Многоквартирный дом, придомовую территорию (земельный участок), на котором расположен данный дом, с находящимися на нем элементами озеленения и благоустройства.

1.2. **Помещение** – структурно обособленная часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования – проживания или иного функционально-определенного назначения: жилые и нежилые (офисные) помещения.

1.3. **Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, тесно связанное с ними и следующие их судьбе. В состав Общего имущества в Многоквартирном доме входят:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, коридоры кладовых, а также помещения и территории, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- б) крыши;
- в) система и выпуски внутреннего водостока из Многоквартирного дома;
- г) узел учета тепловой энергии;
- д) система противопожарно-хозяйственного, холодного и горячего водоснабжения;
- е) система противопожарной защиты;
- ж) система и выпуски внутренней канализации;
- з) системы естественной вентиляции;
- и) система электроснабжения;
- к) система АЗУ (автоматически-запирающих устройств), в т.ч. домофонная система;
- л) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные

- ограждающие несущие конструкции);
- м) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного Помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- н) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;
- о) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства
- п) иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные в границах указанного земельного участка.

1.4. Места общего пользования – помещения, относящиеся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, в т.ч. коридоры, холлы, лестничные клетки, технические помещения, необходимые для размещения обслуживающего персонала, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, дороги, тротуары, иная территория в границах Комплекса.

1.5. Услуги - совокупность услуг по Управлению Многоквартирным домом, Коммунальных услуг, услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, дополнительных услуг и работ, согласованных настоящим Договором.

1.6. Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение надлежащего Содержания и Текущего ремонта и организацию обеспечения собственников коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей указанных услуг. Перечень услуг по Управлению установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.7. Содержание – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к Общему имуществу. Перечень работ и услуг по содержанию установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.8. Текущий ремонт – комплекс строительных, инженерных и организационно-технических мероприятий с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к Общему имуществу (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

1.9. Капитальный ремонт – комплекс работ, необходимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества. Капитальный ремонт Общего имущества проводится в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства РФ и Московской области.

1.10. Ресурсоснабжающие организации - юридические лица независимо от организационно-правовой формы, производящие и осуществляющие поставку и продажу коммунальных ресурсов.

1.11. Специализированные обслуживающие организации – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с Содержанием и Текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг (но не ограничиваясь: обслуживание лифтов, вывоз мусора, обслуживание слаботочных систем, обслуживание противопожарных систем, дератизационные и дезинсекционные работы, необходимых для качественного оказания Управляющей организацией услуг по Договору).

1.12. Лицевой счет – аналитический счет в автоматизированной расчетной системе,

предназначенной для учета всех операций по счету, служащий для учета объема оказанных Услуг, поступлений и расходов денежных средств, внесенных по Договору в счет оплаты Услуг. Все записи по лицевому счету производятся бухгалтером/операционистом Управляющей организации. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого собственника.

1.13. **Собственник(и), правообладатель(и)** – Застройщик, а также привлеченные юридические и/или физические лица, оформившие в собственность помещения на основании договора с Застройщиком (либо с лицом привлеченным Застройщиком).

1.14. **СМД** – Совет многоквартирного дома, представительный орган управления многоквартирным домом.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в Многоквартирном доме. Деятельность Управляющей организации направлена на создание нормальных условий функционирования Комплекса, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников в Многоквартирном доме, надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение их коммунальными услугами.

2.3. Вопросы распоряжения Общим имуществом в Многоквартирном доме относятся к исключительной компетенции общего собрания собственников. Передача прав по управлению Многоквартирным домом не влечет перехода к Управляющей организации прав собственности на Помещения и/или Общее имущество в Многоквартирном доме, а также не предоставляет право Управляющей организации принимать решения по распоряжению Общим имуществом дома в своих целях.

2.4. Помимо условий настоящего Договора, Управляющая организация и Собственник обязуются руководствоваться требованиями гражданского и жилищного законодательства, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами пользования жилыми помещениями, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и субъекта федерации, в котором расположен Многоквартирный дом, регулирующими отношения в соответствии с целью и предметом настоящего Договора.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора, Управляющая организация обязуется по заданию Собственника, в течение срока действия настоящего Договора, за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять Коммунальные услуги собственникам, осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать эти Услуги в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2. Состав Общего имущества, в отношении которого осуществляется Управление, Содержание и Текущий ремонт, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

а) адрес многоквартирного дома: Московская область, г. Домодедово, мкр. Востряково, ул. Донская, д. 3

б) номер технического паспорта БТИ — б/н;

в) общая площадь многоквартирного дома — 18 287,2 кв.м;

г) серия, тип постройки- индивидуальный, монолитный дом;

д) год постройки — 2018г.;

е) этажность - 17;

ж) количество квартир - 288;

- з) общая площадь жилых помещений — 11 721,0 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений — 618,20 кв.м.;
- к) степень износа по данным государственного технического учета - 0%;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта — нет;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу-нет;
- н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома — 10517+/-36кв. м.
- о) кадастровый номер земельного участка — 50:280060212:204.

3.4. Во избежание возможных недоразумений, настоящим Стороны договорились, что ни одно положение настоящего Договора не будет истолковано Сторонами таким образом, что Услуги, предоставление которых является предметом настоящего Договора, должны предоставляться исключительно лично Управляющей организацией. Управляющая организация вправе в любое время, если это не противоречит законодательству, привлечь для оказания Услуг любое третье лицо по своему усмотрению. При этом Управляющая организация будет отвечать за действия такого третьего лица перед Собственником, как за свои собственные.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Общие обязанности Сторон:

4.1.1. Принимать необходимые меры к поддержанию Комплекса в надлежащем состоянии, не осуществлять действий и принимать меры к недопущению действий со стороны третьих лиц, наносящих ущерб составляющим частям Комплекса, Общему имуществу в Многоквартирном доме, жизни и здоровью людей, а также препятствующих нормальному функционированию Комплекса.

4.2. Обязанности Управляющей организации:

4.2.1. Осуществлять Управление Многоквартирным домом в соответствии с целями и условиями настоящего Договора, в объемах, необходимых для нормального функционирования Комплекса в целом, а также нормами действующего законодательства, с наибольшей выгодой в интересах всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.2.2. Качественно оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и в объеме, согласованном Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством и/или не оказание Услуг, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.2.3. Предоставлять Коммунальные услуги Собственнику, иным законным владельцам, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение
- б) горячее водоснабжение
- в) водоотведение
- г) электроснабжение
- д) отопление

е) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами

Коммунальные услуги предоставляются Управляющей организацией с момента перевода Многоквартирного дома на постоянную схему снабжения коммунальными ресурсами и фактической их подачи, в случае если не было принято решение на общем собрании собственников о заключении прямых договоров.

- 4.2.4. В целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору по своему усмотрению проводить выбор специализированных обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций, а также заключить с ними договоры в интересах собственников. Контролировать и требовать исполнения ими договорных обязательств. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных специализированными обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями.
- 4.2.5. Организовывать предоставление дополнительных услуг (телевидения, услуг доступа к сети Интернет, видеонаблюдения, обеспечения работы домофонов и кодовых замков дверей подъездов и т.п.) за дополнительную плату.
- 4.2.6. Учитывать положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами.
- 4.2.7. Заранее, но не позднее, чем за 24 (двадцать четыре) часа, информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, качеством ниже, чем нормативно допустимое, а в случае аварийных ситуаций, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
- 4.2.8. Принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учета Коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.
- 4.2.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, в т.ч. на действия (бездействие) специализированных обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций, вести их учет, в установленные сроки принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного обращения, информировать Собственника о принятом решении по заявленному вопросу.
- 4.2.10. По письменному запросу Собственника предоставлять ему информацию, связанную с исполнением настоящего Договора.
- 4.2.11. В целях наиболее качественного исполнения настоящего Договора организовать информационную работу с собственниками, в том числе: размещать в доступных для обозрения местах (на информационных стендах и т.п.) объявления с указанием номеров телефонов охранной и иных служб; именах ответственных должностных лиц, их телефонах, часах приема; информацию о размере платы за Услуги и ее изменении; информацию о плановых отключениях, их продолжительности и причинах и т.п.
- 4.2.12. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора. С этой целью предоставить Управляющей компании помещение для приема на 1 этаже Комплекса.
- 4.2.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- 4.2.14. Проводить технические осмотры Общего имущества в Многоквартирном доме.
- 4.2.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять соответствующие заявки Собственника в нормативные сроки, установленные законодательством. Вести регистрацию поступающих заявок на бумажном и электронном носителях (Оперативный диспетчерский журнал).
- 4.2.16. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

- 4.2.17. Самостоятельно вести, либо поручать городским службам ведение Лицевого счета Собственника или иных законных владельцев. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания собственника, с момента их предоставления.
- 4.2.18. Осуществлять начисление и сбор платы за Услуги.
- 4.2.19. В порядке, установленном настоящим Договором, информировать Собственника об изменении размера платы за Услуги.
- 4.2.20. По письменному требованию Собственника производить проверку правильности исчисления, предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии). В случае если проведение такой проверки непосредственно при обращении потребителя невозможно, проверка может производиться в срок, определенный по договоренности потребителя и исполнителя, но не превышающий 1 месяц со дня обращения потребителя. Документы по результатам проверки предоставляются потребителю способом, согласованным потребителем и исполнителем, не позднее 5 рабочих дней после завершения такой проверки.
- 4.2.21. В пределах своей компетенции по требованию Собственника выдавать справки и иные документы установленного образца в отношении Помещения Собственника, в срок не более 3 рабочих дней с момента обращения.
- 4.2.22. Организовать ведение паспортной работы в части регистрации по месту жительства/месту пребывания граждан в Многоквартирном доме, в т.ч. через МБУ «МФЦ Домодедово».
- 4.2.23. Участвовать во всех проверках и обследованиях Многоквартирного дома, в т.ч. проводимых соответствующими контролирующими и проверяющими органами, а также в составлении актов по факту проведенных проверок, в порядке, установленном в разделе 7 настоящего Договора.
- 4.2.24. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда имуществу Собственнику путем составления соответствующих актов, в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.
- 4.2.25. Принимать по акту приемки-передачи и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, полученную от предыдущей управляющей организации. Вносить в нее соответствующие изменения, в т.ч. по результатам проводимых осмотров. По требованию Собственника предоставлять ему или уполномоченным им лицам имеющуюся для ознакомления документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Комплексом, содержания и ремонта общего имущества.
- 4.2.26. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 4.2.27. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 6.20 настоящего Договора.
- 4.2.28. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры. В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Средства, поступившие в результате передачи (на основании решения общего собрания собственников) в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

4.2.29. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором).

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

4.2.31. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации по управлению Многоквартирным домом.

4.2.32. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.2.33. Согласно нормативным требованиям осуществлять от своего имени и за счет Собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов, ИТП).

4.2.34. Размещать сведения о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации, настоящим Договором, а также в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» размещать информацию в системе ГИС «ЖКХ». Дополнительно вышеуказанные сведения могут быть также размещены на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

4.2.35. Предоставлять Собственнику или иным законным владельцам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается в системе «ГИС ЖКХ», а также на информационных стендах в Многоквартирном доме. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

4.2.36. В рамках настоящего Договора совершать юридически значимые и иные действия, направленные на управление Многоквартирным домом.

4.2.37. Выполнять иные действия в соответствии с решениями собственников, принятыми в порядке, определенном жилищным и гражданским законодательством РФ.

4.2.38. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь 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 о выборе способа управления

Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.2.39. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСН. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСН.

4.2.40. Вести и хранить техническую документацию (база данных) на Комплекс, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, хозяйственно-финансовую, а также иную документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.3. **Управляющая организация вправе:**

4.3.1. Управляющая организация вправе самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в части проведения плановых, восстановительных ремонтных работ с уведомлением о сроках их проведения СМД. Оказывать Услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за действия/бездействия привлеченных третьих лиц в рамках настоящего Договора.

4.3.2. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за Услуги. Начислять Собственнику пени в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате Услуг.

4.3.3. В порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и разделом 5 настоящего Договора, приостановить или ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг.

4.3.4. Осуществлять контроль за проведением ремонтно-строительных работ, проводимых в Помещении Собственника. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке Помещения, Общего имущества.

4.3.5. В согласованное с Собственником время проводить осмотры технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и относящегося к Общему имуществу. При необходимости проводить ремонтные работы на указанных объектах Общего имущества. При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника, при необходимости – письменно, не позднее 3 календарных дней о необходимости предоставления доступа в помещение Собственника для проведения осмотра/ремонтных работ. В случае аварийных ситуаций Собственник обязан предоставлять доступ в Помещение по первому требованию Управляющей организации без соблюдения сроков предварительного уведомления.

4.3.6. Проводить проверку правильности работы приборов учета в Помещении Собственника. В случае установления несоответствия показаний по индивидуальным приборам учёта, предоставляемых Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

4.3.7. Использовать нежилые помещения в доме, предназначенные для размещения службы эксплуатации, диспетчерской службы, охраны, дежурных по подъезду в целях повышения качества содержания общего имущества и эксплуатации.

4.3.8. При оказании услуг в Многоквартирном доме Собственнику третьими лицами, выступать «агентом» и осуществлять начисления, включать в платежные документы и проводить платежи Собственника транзитом данным третьим лицам в соответствии с условиями договоров с третьими лицами без взимания с Собственника комиссионных, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.9. Заключать договора аренды мест общего пользования и возмещения электрической энергии с операторами сотовой связи и интернет провайдерами, имеющими оборудование

в МОП и при поступлении новых предложений аренды МОП только по решению общего собрания собственников (или по решению Совета Многоквартирного Дома (предлагаем второй вариант). При этом 20% дохода от суммы комиссии по Договору перечисляется в пользу управляющей организации, а 80% в пользу собственников помещений. Направлять полученные средства на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, только по решению собрания собственников.

4.4. Собственник обязуется:

- 4.4.1. Исполнять условия настоящего Договора.
- 4.4.2. Выполнять обоснованные указания Управляющей организации, направленные на исполнение настоящего Договора.
- 4.4.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
- 4.4.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт Помещения, инженерных сетей и оборудования, находящегося внутри помещения и не относящегося к Общему имуществу.
- 4.4.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.
- 4.4.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в Местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не курить в местах общего пользования.
- 4.4.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.
- 4.4.8. Проводить ремонтные работы в Помещении, связанные с его переустройством и/или перепланировкой, в порядке, установленном законодательством РФ. Информировать Управляющую организацию о сроках проведения работ. При производстве любых ремонтно-строительных работ не нарушать требований строительных норм и правил, в т.ч. влекущих какие-либо изменения в Общем имуществе или нарушающих заданные параметры его работы. Обеспечить вывоз строительного и/или крупногабаритного мусора во время проведения ремонтно-отделочных работ.
- 4.4.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения и захламления коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и прочих мест общего пользования мусором и любыми иными предметами.
- 4.4.10. При обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных коммуникаций и иного оборудования, как в Помещении Собственника, так и в Общем имуществе, немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 4.4.11. При длительном отсутствии, либо неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны иных лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника при его отсутствии в городе.
- 4.4.12. В заранее согласованное Сторонами время допускать в Помещение сотрудников Управляющей организации, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических и ремонтных работ, устранения аварий, осмотра инженерных коммуникаций и иного оборудования, а также осмотра приборов учета и снятия с них показаний.
- 4.4.13. Вносить плату за Услуги в порядке, размере и в сроки, установленные настоящим Договором.
- 4.4.14. В целях правильного расчета платы за холодное и горячее водоснабжение и водоотведение до 22 числа каждого месяца предоставлять в Управляющую организацию

показания приборов учета, а при их отсутствии (или не введении в эксплуатацию) - количестве лиц, фактически проживающих в Помещении. В случае несогласия с выставленными показаниями прибора учета Собственник вправе обратиться к Управляющей организации для проведения совместного осмотра и снятия показаний прибора учета.

4.4.15. Ознакомить всех лиц, использующих помещение, принадлежащее Собственнику с условиями настоящего Договора, нести ответственность за их действия.

4.4.16. Собственник также обязуется соблюдать следующие требования/ограничения:

- а) Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- б) Не производить слив теплоносителя из системы отопления;
- в) Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом или в технический паспорт Помещения;
- г) Самовольно не производить перенос общедомовых инженерных систем;
- д) Самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- е) Самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- ж) Использовать лифты для транспортировки строительных материалов с максимальной осторожностью и обеспечением сохранности общего имущества;
- з) Не складировать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для бытового мусора.

4.5. **Собственник вправе:**

4.5.1. Требовать от Управляющей организации исполнения ее обязательств по настоящему Договору.

4.5.2. Получать Услуги надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

4.5.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов за Услуги. Осуществлять сверку расчетов.

4.5.4. Получать от Управляющей организации дополнительные платные услуги, не входящие в перечень по настоящему Договору (дополнительно выполняемые в Помещении Собственника), за дополнительную плату.

4.5.5. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временном ограничении холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления (отключении стояков).

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

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

4.5.8. Требовать перерасчет размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего

имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 6.20 настоящего Договора.

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

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

4.5.11. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.2.34, а также раскрытия информации в соответствии с пунктом 4.2.35 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

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

5. Ограничение предоставления Коммунальных услуг

5.1. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить полностью или ограничить предоставление любой из Коммунальных услуг в случаях:

5.1.1. возникновения или угрозы возникновения аварий на оборудовании и коммуникациях, относящихся к Общему имуществу или на транзитных сетях, с помощью которых осуществляется снабжение Многоквартирного дома коммунальными ресурсами;

5.1.2. возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

5.1.3. прекращения подачи ресурсоснабжающими организациями соответствующих ресурсов, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

5.2. Управляющая организация также вправе приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг через 30 календарных дней с момента направления Собственнику письменного уведомления в случае:

5.2.1. неполной оплаты Собственником Коммунальных услуг, в течение трех и более календарных месяцев;

5.2.2. необходимости проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме (при условии, что указанные действия невозможно осуществить без приостановления или ограничения предоставления Коммунальных услуг);

5.2.3. выявления факта безучетного самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

5.2.4. издания любым из административных органов любого рода указания, директивы или предписания, предписывающего приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг, либо прямо связанного с возможностью их предоставления.

5.3. Помимо вышеуказанных пунктов Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение не более 2 календарных дней с момента устранения причин, послуживших основанием для приостановления или ограничения Коммунальных услуг.

6. Размер платы за Услуги, порядок расчетов

6.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на Общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

- 6.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью платы за содержание и ремонт общего имущества, включающей в себя плату за услуги и работы по Управлению многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 - стоимостью Коммунальных услуг, рассчитываемых в соответствии с положениями пунктов 6.3 и 6.4 настоящего Договора.
- Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. При изменении тарифа на Содержание и текущий ремонт, утверждаемым органом местного самоуправления (Постановление Администрации г.о. Домодедово) тариф применяется в соответствии с указанным Постановлением и характеристиками дома.
- 6.3. Размер платы за Коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а до ввода в эксплуатацию в надлежащем порядке (отсутствии) квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 6.4. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 6.5. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальным приборов учета холодной и горячей воды.
- 6.6. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.
- 6.7. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного прибора учета, объемы потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднеемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднеемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 (Шести) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 6 (Шести) месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.
- 6.8. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.
- 6.9. Плата за Коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды.
- 6.10. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и Коммунальные услуги, вносится ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 6.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, Коммунальные услуги и дополнительные услуги вносятся в установленные настоящим договором сроки на основании платежных (информационных) документов. В случае предоставления платежных документов позднее определенной в настоящем договоре даты, плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные и дополнительные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного

(информационного) документа.

- 6.12. В выставленном Управляющей организацией платежном (информационном) документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные и дополнительные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.
- 6.13. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, Коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования в ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата пени не освобождает Собственника от внесения платы за Услуги.
- 6.14. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.15 настоящего Договора пеней указывается в едином платежном (информационном) документе. В случае предоставления платежного (информационного) документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
- 6.15. Плата за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей организации производится Собственником ежемесячно.
- 6.16. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.
- 6.17. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
- 6.18. В случае оказания услуг и выполнения работ по Содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 6.19. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.
- 6.20. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации

(Приложение № 7 настоящего Договора).

6.21. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления с обязательным уведомлением Собственника, путем размещения сведений на информационно стенде, направлении платежного документа.

6.22. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных (информационных) документов.

6.23. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в дополнительных соглашениях к настоящему Договору.

7. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок установления фактов нарушения условий договора и причинения вреда

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями:

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- получения от Управляющей организации в течение 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.7.2-7.5 настоящего раздела Договора;
- 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;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу Многоквартирного дома по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. При наличии вреда имуществу, Стороны могут подписать дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт

подписывается остальными членами комиссии и делается отметка в Акте, об отсутствии представителя Управляющей организации.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии третьих лиц (включая, но не ограничиваясь: соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику под расписку.

7.6. Принятые решения общего собрания собственников о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями и законодательством РФ.

8.2. Границей эксплуатационной ответственности Сторон и разграничением ответственности по содержанию сетей и оборудования, относящегося к Общему имуществу в Многоквартирном доме, и сетей, и оборудования, относящегося к имуществу Собственника, определяется Приложением № 5 к настоящему Договору.

8.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Многоквартирного дома, имуществу Собственника, возникший в результате ее действий и/или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

8.4. Собственник несет ответственность за повреждения и порчу Общего имущества в Многоквартирном доме, явившиеся следствием его действий. При нарушении Собственником настоящего Договора, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все указанные действия, повлекшие аварийные и иные неблагоприятные ситуации в Помещении Собственника, помещениях иных собственников и в Общем имуществе.

8.5. Собственник вправе предъявлять претензии к Управляющей организации, связанные с ненадлежащим оказанием Управляющей организацией Услуг по настоящему Договору, в письменном, когда узнал, что Управляющая организация допустила недостатки, связанные с ненадлежащим оказанием Услуг. Управляющая организация обязана в течение 10 календарных дней с момента получения претензии принять все надлежащие меры к устранению недостатков, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, либо к снижению размера платы в соответствии с действующим законодательством на сумму недополученных Собственником услуг, либо направить Собственнику письменный мотивированный отказ, если устранение недостатков находится вне рамок ее компетенции или Управляющая организация за допущенные недостатки не отвечает.

8.6. Стороны приняли решение, что условия п. 8.6. Договора подпадают под положение 196 ГК РФ.

8.7. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, если причиной неисполнения

(ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожары, техногенные аварии и катастрофы, аварии на инженерных сооружениях и коммуникациях, находящихся вне зоны ответственности Управляющей организации, массовые беспорядки, военные действия, террористические акты, бунты, гражданские волнения, забастовки, нормативные акты органов государственной власти и местного самоуправления, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по Договору), то есть чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства, наступившие после заключения Договора.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого продолжают действовать такие обстоятельства, без возмещения каких-либо убытков.

9.3. 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.

10. Уведомления

10.1. Любого рода уведомления, претензии, заявления или иного рода сообщения, которые в силу настоящего Договора или применимого законодательства могут быть сделаны одной Стороной другой Стороне, оформляются в письменной форме и передаются адресату одним или несколькими из следующих способов и по следующим адресам:

10.1.1. почтой, таким способом, который позволял бы установить момент получения отправления и его содержимое;

10.1.2. из рук в руки под роспись.

10.1.3. для Собственника по адресу местонахождения, указанному в настоящем Договоре, либо адресу, специально указанному Собственником в качестве почтового в своих реквизитах.

10.1.4. для Управляющей организации по адресу, указанному в настоящем Договоре.

10.1.5. ГИС ЖКХ, сайт управляющей организации.

10.2. Любое уведомление, претензия, заявление или иного рода сообщение считаются должным образом переданными их адресату, если они были направлены соответствующей Стороной любым способом, из указанных в п. 10.1. настоящего Договора.

10.3. В случае изменения реквизитов, Стороны должны уведомить друг друга в максимально короткий срок.

11. Урегулирование споров

11.1. В случае возникновения любых споров или разногласий, связанных с исполнением Договора, Стороны приложат все усилия для их разрешения путем проведения переговоров между Сторонами.

11.2. Если споры не будут разрешены путем переговоров, споры подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством РФ. При этом все споры, связанные с исполнением настоящего Договора, в том числе по взысканию задолженности за Содержание и ремонт, Коммунальные услуги рассматриваются судом по месту нахождения Многоквартирного дома.

12. Срок действия Договора, порядок его изменения и прекращения

12.1. Настоящий Договор заключен и вступает в силу с даты утверждения на общем собрании собственников, и действует в течение 1 (Одного) года с возможностью пролонгации. В случае если за 1 (один) календарный месяц до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит об отказе от Договора, Договор подлежит автоматической пролонгации на тех же условиях на такой же срок, при этом тариф по статье «Содержание и текущий ремонт» применяется тот, который утвержден органом местного самоуправления.

- 12.2. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.
- 12.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
- 12.3.1. По инициативе собственников в связи с принятием общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления/управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позднее, чем за 30 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников.
- 12.3.2. По инициативе собственников в связи с принятием общим собранием собственников решения о расторжении настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позднее, чем за 30 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников.
- 12.3.3. По инициативе Управляющей организации в случае, если собственники Помещений на общем собрании собственников утвердили иные существенные условия Договора управления или размер платы за Услуги, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, о чем собственники должны быть извещены путем письменного уведомления не позднее, чем за 30 календарных дней до прекращения настоящего Договора в порядке, установленном настоящим Договором.
- 12.3.4. Договор считается прекращенным в случае ликвидации Управляющей организации или прекращения права собственности Собственника на Помещение (Помещения) в Многоквартирном доме.
- 12.4. В случае переплаты Собственником средств за Услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация перечисляет излишне уплаченные Собственником денежные средства на счет Собственника, указанный им в письменном заявлении.
- 12.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

13. Заключительные положения

- 13.1. Собственник и Управляющая организация обязуются действовать на принципах разумности и добросовестности, создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении принятых на себя обязанностей по настоящему Договору.
- 13.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и Коммунальные услуги, оформляется в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.
- 13.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.
- 13.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

14. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Управляющая организация:	Председатель Совета дома
ООО «ДомЭксКом»	
Адрес: МО, г.о. Домодедово, мкр. Западный, ул. Рабочая, д.46, к.1	Зулитов Д.Г.

ИНН 5009085713 КПП 500901001	
Банковские реквизиты:	
р/с 40702810940020016131 в ПАО	
«Сбербанк»	
БИК 044525225	

15. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора

- Приложение № 1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме;
 Приложение № 2. Периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
 Приложение № 3. Состав работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
 Приложение № 4. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
 Приложение № 5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника;
 Приложение № 6. Порядок обработки персональных данных.

16. Подписи Сторон

«Управляющая организация»

ООО «ДомЭксКом»

Генеральный директор



Бородина С.Г.

«Собственник»

Председатель Совета дома

Зулитов Д.Г.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) 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);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- к) 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
- л) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

«Управляющая организация»

ООО «ДомЭксКом»

Генеральный директор



/Бородина С.Г.

«Собственник»

Председатель Совет дома

/Зулитов Д.Г.

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом
от 12 марта 2025г. № 15

Периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества
собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Домодедово, мкр. Востряково, ул. Донская, д.3

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза / год
3, 9, 10	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, фасадов, перегородок многоквартирных домов	2 раза / год
4, 5, 6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий, покрытий, колонн и столбов, балок (ригелей) перекрытий, многоквартирных домов	2 раза / год
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2 раза / год
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	2 раза / год
8, 12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (в том числе лестниц)	2 раза / год
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза / год
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, работы по обеспечению требований пожарной безопасности	2 раза / год
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов	Ежемесячно
16	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	2 раза / год
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	2 раза / год
18	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	1 раз / месяц
19	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	Ежедневно
20	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, полов входной группы, лифтового холла 1 этажа и кабин лифтов	Ежедневно
	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
	Протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	Ежеквартально
	Мытье и протирка оконных рам и переплетов, стекол в окнах, почтовых ящиков, пожарных шкафов в местах общего пользования	2 раза / год
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	12 раз в год
21	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:	
	Подметание свежеснежного снега толщиной до 2 см, сдвигание свежеснежного снега толщиной свыше 2 см	1 раз / сутки
	Очистка территории от наледи и льда	1 раз / двое суток
	Подметание территории в дни без снегопада, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	1 раз / сутки
22	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
	Подметание и уборка придомовой территории, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	1 раз / сутки
	Выкашивание газонов	1 раз / месяц
23	Работы по обслуживанию систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	Ежедневно
24	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, прочие расходы	Ежедневно



«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «ДомЭксКом»
/Бородин С.Г.

«Собственник»
Председатель Совета дома
/Зулитов Д.Г.

Состав (перечень) работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества
собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Домодедово, мкр. Востряково, ул. Донская, д. 3

Финансовый план
г.о. Домодедово, Донская, д.3 на 2024г.

		11 721,00	жил+нежил
п/п	Наименование услуги	тариф в мес	жилые, нежилые
1	Доходы на управление и содержание общего имущества		510 918
2	управление, содержание и ремонт ОИ жилые, нежилые	43,59	510 918
4	Расходы на управление (административное руководство)	12,64	148 109
5	управляющий, прием и работа с населением, организация работы санитарной службы, работа с надзорными органами и администрацией, покупка моющих и пр. (50% занятость)	2,13	25 000
7	бухгалтерское сопровождение (расчет с контрагентами, отдел кадров, выполнение расчета для Мообленрд по ОДПУ и ИПУ и проверка начислений, работа с собственниками в части разъяснения начислений) (30% занятость)	2,13	25 000
8	расходы на юридические услуги (судебные процессы по взысканию долгов, подготовка ответов на запросы, досудебная работа с должниками у кого сумма долга превышает 40 тр)	0,85	10 000
9	взносы с з/п (ПФР, ФСС)	0,90	10 500
10	расходы на телефон (бух, дисп)	0,26	3 000
11	содержание и ремонт орг техники, канц товары, почтовые расходы	0,85	10 000
12	Комиссия банка	0,21	2 500
13	1С, ЖКХ (удаленный доступ, 1 рабочее место)	0,26	3 000
14	обучение и подготовка персонала, повышение квалификации	0,26	3 000
15	размещение информации на сайте, раскрытие информации ГИС ЖКХ, заполнение АИС	0,85	10 000
16	стоимость услуг ДомЭксКом	3,50	41 000
17	налог 1 % от оборота	0,44	5 109
18	Содержание и обслуживание общего имущества	30,95	362 810
20	аварийно-дежурная служба, в т.ч.	6,31	74 000
21	диспетчерская (круглосуточно), ведение эл.журнала обращений	1,28	15 000
22	инженерно техническое обслуживание (общее руководство инженерной службой, осмотры ИТП, поддержание функционир.инженерных систем, контроль качества комм.услуг, орг-ция работ по ликвидации аварий)	1,71	20 000
23	сантехническое обслуживание (аварийно-дежурная служба)	1,28	15 000
24	электротехническое обслуживание (аварийно-диспетчерское обслуживание)	0,85	10 000
25	обучение и подготовка персонала (допуски)	0,17	2 000
26	материалы для аварийно-диспетчерской службы	0,26	3 000
27	Взносы с заработной платы (ПФР, ФСС)	0,77	9 000
28	Санитарное обслуживание	9,73	114 000

29	уборка МОП, придомовой территории, очистка урн, уборка контейнерной площадки	6,83	80 000
31	благоустройство территории		
32	уборка и вывоз снега	0,43	5 000
34	Взносы с заработной платы (ПФР, ФСС)	0,85	10 000
35	расходы на хозяйственные нужды (лопаты, ведра, моющие), в том числе спецодежда	1,02	12 000
36	Услуги по договорам	0,60	7 000
37	договор - ведение паспортного учета (МФЦ)	10,69	125 315
38	договор - снятие показаний АСКУЭ	0,51	6 000
39	договор - удаленное снятие показаний с ОДПУ (ХВС, ГВС, отопление)	1,54	18 000
40	договор Мособлеирц 2,16% от всех начислений	0,26	3 000
41	договор - обслуживание пожарного оборудования	2,35	27 590
42	договор по обслуживанию вентиляции	1,71	20 000
43	договор - обслуживание лифтов, диспетчеризация, с учетом расходов запчастей	0,43	5 000
44	договор на ежегодное освидетельствование ООО "Экспертная организация Подмосковья"	3,41	40 000
45	страховка лифтов РЕСО	0,30	3 500
47	договор по дератации и дезинфекции (МУП "Центр дезинфекции"), обработка от грызунов подвальные при необходимости	0,02	225
49	Материалы, текущий ремонт	0,17	2 000
50	материалы для сантехника, электрика, для текущего ремонта домовладения и инженерных систем	4,22	49 495
51	промывка теплообменников отопления, ГВС, промывочный материал	0,85	10 000
52	Промывка стояков отопления и ГВС	0,85	10 000
54	текущий ремонт (ремонт инженерных коммуникаций по факту осмотра, текущие работы по плану работ, непредвиденные расходы)	0,85	10 000
55	ИТОГО	1,66	19 495
56	Тепловая энергия	43,59	510 919
57	ХВС, ХВС для ГВС	по ОДПУ	
58	Вооотведение		
59	электроснабжение		
60	доход от предпринимательской деятельности	по факту заключенных договоров, доход собственников за вычетом налога и агентского вознаграждения ДомЭксКом (20%)	

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «ДомЭксКом»

Бородина С.Г.



«Собственник»
Председатель Совета дома

Зулитов Д.Г.

(Handwritten signature)

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

		том числе при аварии)	
4. Электроснабжение			
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 1 а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1	
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1	
5. Отопление			
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С, в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1	
5.2. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 27.03.2018) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления	
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)	

заполнения системы отопления
теплоносителем

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «ДомЭксКом»



/Бородина С.Г.

«Собственник»
Председатель Совета дома


Зулитов Д.Г.

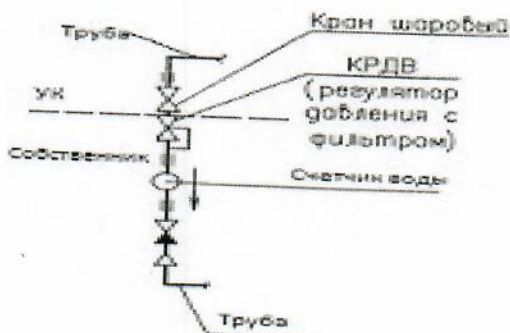
Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - на системе холодного и горячего водоснабжения – отсекающая арматура (шаровой кран), установленная в квартире. Схема №1;
 - на системе хозяйственно-бытовой канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Схема №2;
 - на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы выключателей нагрузки, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу. Схема №3;
 - на системах отопления - отсекающая арматура (шаровой кран) как на подающем, так и на обратном трубопроводе, установленная в сантехническом шкафу холла; Схема №4;
 - на систему слаботочной разводки (система охраны входов, пожарная сигнализация) – граница ответственности проходит по вводу в помещение (квартира) по внешней поверхности стены. Схема №5, №6, соответственно.
 - на систему вентиляции – вводы воздуховодов в помещение (квартира). Схема №7.
- Граница ответственности между Собственником и Управляющей организацией обозначена пунктирной линией на схемах.

Схема №1

Холодное и горячее водоснабжение



Границей балансовой и эксплуатационной принадлежности является шаровой кран после врезки от магистрального стояка. Стойки холодного и горячего водоснабжения, с установленными на них шаровыми кранами обслуживает Управляющая организация, систему после шаровых кранов – Собственник.

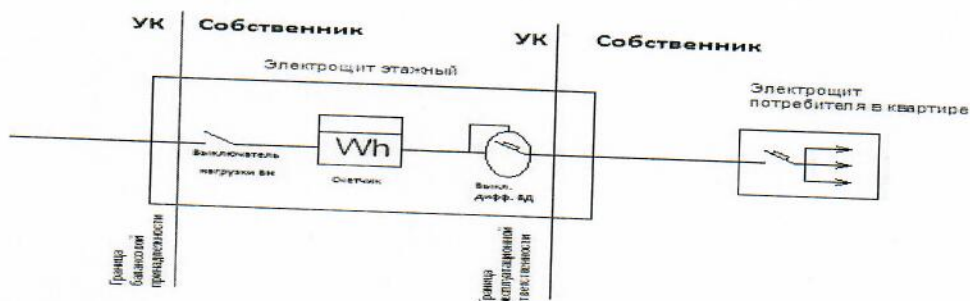
Схема №2

Хозяйственно-бытовая канализация



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк и тройник обслуживает Управляющая организация, соединение отводящего стыка тройника и трубопроводы, идущие в квартиру – Собственник.

Схема №3
Электроснабжение



Границей разграничения балансовой принадлежности являются наконечники линии, подключенной к выключателю нагрузки (ВН), расположенному на вводе в этажный электрический щит. Границей разграничения эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией являются наконечники питающей линии, присоединенные к дифференцированному выключателю (ВД) Собственника, расположенного на выходе этажного электрического щита.

Схема №4
Система отопления



Границей балансовой и эксплуатационной принадлежности является шаровый кран после распределительного коллектора на подающем и на обратном трубопроводе в сантехническом шкафу. Стояк системы отопления, распределительные коллекторы, запорную арматуру обслуживает Управляющая организация, систему после отсекающих шаровых кранов – Собственник.

Схема №5
Система охраны входов

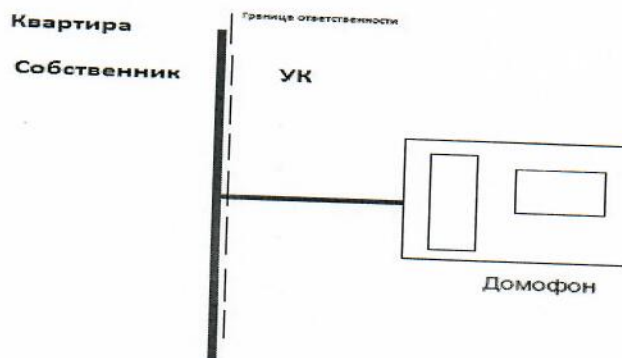


Схема №6
Система пожарной сигнализации

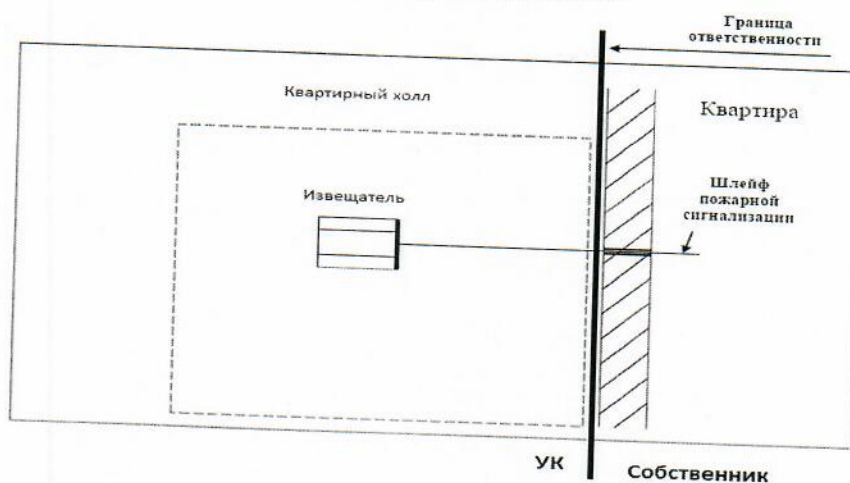
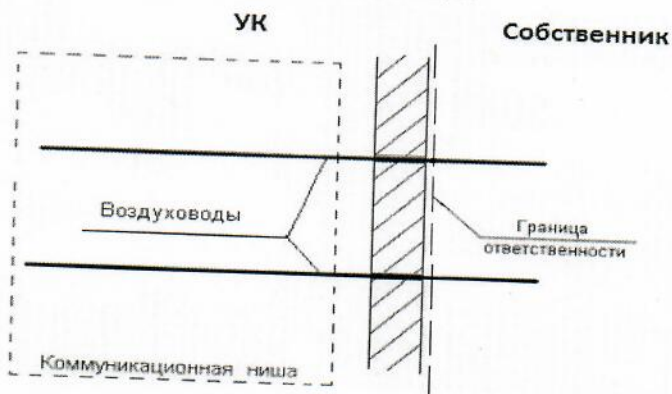


Схема №7
Система вентиляции



Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое помещение (квартира), а владелец обслуживает после ввода воздуховодов в жилое помещение (квартира).

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «ДомЭксКом»

/Бородина С.Г.

«Собственник»
Председатель Совета дома

/Зулитов Д.Г.



Порядок обработки персональных данных

1. Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - собственников и нанимателей помещений, связанные с:
 - расчетами и начислениями платы за жилищно-коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по договору;
 - подготовкой и предоставлением платежных документов;
 - проверкой правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
 - ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также с взысканием указанной задолженности;
 - предоставлением жилищно-коммунальных услуг и работ, оказываемых/выполняемых собственникам/пользователям помещений, связанных с обслуживанием индивидуального и общего имущества.
2. Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются: Управляющая организация.
3. Оператор вправе поручить обработку персональных данных другому лицу на основании заключаемого с этим лицом договора. в случае, если это лицо является привлекаемым для оказания Услуг.
4. Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента подписания Собственником Договора управления и настоящего Порядка и действует в течение всего срока действия Договора.
- 4.1. Согласие на обработку персональных данных включает в себя Согласие на передачу персональных данных иным лицам в соответствии с п.3 настоящего Порядка.
5. Перечень персональных данных:
 - 1) Фамилия, имя, отчество граждан, зарегистрированных в жилом помещении, и родственные отношения, дата и год рождения;
 - 2) адрес;
 - 3) площадь, принадлежащего жилого помещения;
 - 4) право владения помещением (собственник, наниматель) и реквизиты документа, подтверждающего указанное право;
 - 5) паспортные данные собственников помещений.
6. В случае принятия собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям персональные данные субъектов персональных данных.

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «ДомЭксКом»

/Бородина С.Г.



«Собственник»
Председатель Совета дома

/Зулитов Д.Г.