

ДОГОВОР №МОСФ-88/7-_____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.88, корп.7

г. Москва

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-Сервис» (ООО «МонАрх-Сервис»), именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице _____, действующего на основании Доверенности №____ от _____, с одной стороны, и

(Ф.И.О. для физического лица, наименование, ОГРН и ИНН для юридического лица)

являющийся собственником жилого/нежилого помещения №_____ *(нужно подчеркнуть)*, с кадастровым номером _____, **общей площадью _____ кв.м.** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.88, корп.7** (далее - «Многоквартирный дом»), на основании

(указывается правоустанавливающий документ)

именуемый далее **«Собственник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол №1 от «19» февраля 2021г.).

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

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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, ул. Мосфильмовская, д.88, корп.7**, а также предоставление коммунальных услуг, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, и коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений (в случае отсутствия договора(ов), заключенного(ых) собственником(ами) напрямую с ресурсоснабжающей организацией).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного в настоящем Договоре срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, и коммунальные услуги собственникам (законным пользователям) помещений (в случае отсутствия договора(ов), заключенного(ых) собственником(ами) напрямую с ресурсоснабжающей организацией), оказывать иные услуги собственникам (законным пользователям) помещений в этом доме в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме предметом настоящего Договора не являются.

2.3. В рамках настоящего Договора Управляющая организация, в том числе, вправе заключать договоры с ресурсоснабжающими и специализированными организациями, осуществляющими техническое обслуживание различных объектов и систем, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, а также приборов учета воды, тепловой энергии и электроэнергии; производить расчеты и платежи организациям, осуществляющим поставку тепловой энергии, воды, электроэнергии, вывоз твердых коммунальных (бытовых) отходов, обеспечение санитарного содержания мест общего пользования и придомовой территории, техническое обслуживание общедомового инженерного оборудования.

Работы и услуги по настоящему Договору выполняются (предоставляются) Управляющей организацией как самостоятельно, так и путем привлечения третьих лиц.

2.4. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Перечень и периодичность работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполняемых (предоставляемых) Управляющей организацией по Договору, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.6. Управление осуществляется в отношении Многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Многоквартирного дома, а также исходя из Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение №2 к настоящему Договору).

2.7. Собственник - лицо, которое приобрело помещение по договору об участии в ЖСК и выплатило паевой взнос в полном объеме (ч.4 ст.218 ГК РФ), либо иное лицо, фактически владеющее помещением на законных основаниях, а также лицо, на которое оформлено право собственности на помещение в Многоквартирном доме согласно данным из ЕГРН.

2.8. Собственник заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает Управляющей организации согласие на обработку и передачу своих персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, данные паспорта, адрес регистрации по месту жительства и фактического проживания, семейное положение, номера телефонов, адрес электронной почты, сведения о наличии льгот, биометрические персональные данные (фотографии с целью соблюдения пропускного режима на объект), сведения о жилом/нежилом помещении (в т.ч. о зарегистрированном праве собственности) в Многоквартирном доме, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, сведения о субсидиях, иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора (в т.ч. расчета и начисления платы за помещение, коммунальные и иные услуги; подготовки и доставки (рассылки) платежных документов; ведения паспортного учета; личный прием собственника; подготовка ответов на обращения собственника; предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, начисление/взыскание платы/задолженности за жилое/нежилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, в т.ч. посредством привлечения третьих лиц).

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача персональных данных третьим лицам (в том числе ресурсоснабжающим организациям при выборе системы прямых платежей; для взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в судебном порядке; в случае переуступки задолженности за жилищно-коммунальные услуги третьим лицам; передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу), обезличивание, блокирование, уничтожение и удаление персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (в т.ч. ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (в т.ч. подготовка платежных документов).

Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом и трехлетний период с даты прекращения данных полномочий.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять надлежащее содержание, текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и выполнять функции управления Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

Перечень работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также периодичность их выполнения определены и согласованы Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Работы (услуги), не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, производятся Управляющей организацией по согласованию с Собственником за отдельную плату путем оформления наряд-заказов и/или заключения иных договоров возмездного оказания услуг.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (законному пользователю) помещения (в случае отсутствия договора(ов), заключенного(ых) собственником(ами) напрямую с ресурсоснабжающей

организацией) в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - «Правила №354»), надлежащего качества и в необходимом объеме, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение (отведение сточных вод);
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение);

е) коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации и заключения соглашения между органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

Коммунальные услуги оказываются с учетом Порядка изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Приложением №1 к Правилам №354.

3.1.3. По согласованию с собственниками помещений в Многоквартирном доме предоставлять и/или обеспечить предоставление иных услуг, определенных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам (законным пользователям) в объемах и с качеством, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников (законных пользователей) помещений, связанные с выполнением работ (оказанием услуг) по настоящему Договору, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.6. Рассматривать в течение 30 (тридцати) дней, в случае, если законодательством Российской Федерации не установлен иной срок, обращения (претензии) Собственника (законного пользователя) помещения, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.7. Вести прием собственников помещений и иных потребителей по вопросам, касающимся настоящего Договора.

3.1.8. Своевременно информировать собственников помещений и иных потребителей о сроках предстоящего планового отключения инженерных систем (водоснабжение, отопление, электроэнергия), об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.9. Вести начисления и принимать от Собственника (законного владельца) помещения плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.10. Обеспечить предоставление Собственнику (законному владельцу) платежных документов не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем. По заявлению Собственника (законного владельца) обеспечить выставление платежных документов на уплату авансовых платежей за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома, с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.11. По запросу Собственника (законного владельца) помещения, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента обращения, производить сверку платы по Договору, а также выдавать справки установленного образца, выписки из лицевого счета, выписки из домовой книги и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы.

3.1.12. Не менее чем за 2 (два) рабочих дня до начала проведения связанных с общим имуществом Многоквартирного дома работ внутри помещения Собственника (законного владельца), согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри его помещения.

3.1.13. На основании заявки Собственника (законного владельца) помещения направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме, а также имуществу и(или) помещению(ям) Собственника (законного владельца) помещения.

3.1.14. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирным домом, в т.ч. об исполнении Договора, в случаях, объемах и порядке, определенных действующим законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.15. Осуществлять подготовку документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту жительства и/или месту пребывания, а также выдавать соответствующие документы.

3.1.16. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества Многоквартирного дома, готовности оборудования и инфраструктуры дома к эксплуатации и объема поступивших средств Собственников.

Своими силами или с привлечением третьих лиц оказывать услуги (выполнять работы) по настоящему Договору, то есть иметь в своем штате соответствующих специалистов либо заключать договоры со специализированными организациями, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств, переданных третьим лицам.

3.2.2. Выполнить работы и/или оказать услуги, не предусмотренные настоящим Договором, если их выполнение (оказание) вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и/или здоровью проживающих в Многоквартирном доме, устранения последствий аварий и/или угрозы нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома. Выполнение (оказание) таких работ (услуг) осуществляется за счет средств, поступивших в счет оплаты работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.3. Требовать от Собственника помещения внесения платы (в т.ч. задолженности) за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, а также предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации пеней; требовать от него представления документов, подтверждающих право собственности (законного владения) на помещение, право на льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг и иные документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

3.2.4. Требовать от Собственника возмещения документально подтвержденных затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме и находящегося в помещении Собственника, в соответствии со схемой разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение №4 к настоящему Договору), предварительно согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.6. За дополнительную плату оказывать Собственнику (законному пользователю) услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных систем и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника (законного владельца) по согласованию с ним.

3.2.7. Осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб, а также требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.2.9. Требовать от Собственника (законного владельца) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.10. Представлять законные интересы собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему Договору, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.2. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации и/или уполномоченных ею лиц для осмотра технического состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме, а также для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения аварий.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей (систем), которые относятся к общему имуществу в Многоквартирном доме (переустройство);

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений общего пользования или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в принадлежащем Собственнику помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) соблюдать требования Закона города Москвы от 12.07.2002 № 42 "О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве";

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения до начала таких работ;

л) соблюдать правила пожарной безопасности;

м) обеспечить содержание помещения, принадлежащего Собственнику, с соблюдением действующих норм и правил.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах, а также их контактные телефоны (электронные адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации следующие сведения:

а) о завершении работ по переустройству и/или перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям действующего законодательства Российской Федерации в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента завершения таких работ;

б) об изменении реквизитов Собственника, указанных в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора, в письменной форме;

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

г) об отчуждении помещения(й) в пользу третьих лиц, а также документы, подтверждающие факт отчуждения, в течение 20 (двадцать) дней с момента произошедших изменений;

д) при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить копию документа, подтверждающего указанные права (выписку из ЕГРН).

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации на безвозмездной основе подсобные помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для исполнения ею своих обязанностей по Договору (например, для обслуживающего персонала).

3.3.8. Вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг по настоящему Договору, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.9. Выполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с нормами жилищного законодательства Российской Федерации, в том числе путем ознакомления с информацией, раскрываемой Управляющей организацией, проведения осмотров общего имущества в Многоквартирном доме, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации и привлеченных ею третьих лиц.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей организации выполнения условий настоящего Договора.

3.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы для Собственника за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения (ст. ст. 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр общей площади помещения (жилого/нежилого) в месяц (Приложение №3 к настоящему Договору).

Ежемесячная плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме определяется как произведение общей площади помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.2. Начиная с 01.03.2022 года размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме для помещения (жилого/нежилого) по усмотрению Управляющей организации подлежит ежегодной автоматической индексации на индекс потребительских цен (далее – «ИПЦ») по данным Федеральной службы государственной статистики. При этом значение ИПЦ берется на основании ежемесячно публикуемых на сайте Росстата России данных индекса потребительских цен. При расчетах применяется ИПЦ (его значение «в целом») в % к соответствующему значению в месяц предыдущего года, известный на первое число месяца, предшествующего месяцу, в котором производится индексация ставки.

4.3. В случае изменения ставок налогов или введения законодательством Российской Федерации любого другого нового налога, дополнительного или замещающего, все платежи по настоящему Договору должны осуществляться с учетом новых ставок, т.е. новые налоговые ставки или налоги уплачиваются сверх размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, указанной в настоящем Договоре без учета этих налогов.

4.4. Услуги (работы) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, оплачиваются собственниками помещений по стоимости, утвержденной на общем собрании собственников помещений.

4.5. В случае изменения размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме для помещения (жилого/нежилого) на основании принятого на общем собрании собственников помещений решения о размере платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

4.6. Если по результатам исполнения настоящего Договора в соответствии с отчетом о выполнении Договора фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная экономия не привела к неоказанию (выполнению) и/или к ненадлежащему оказанию (выполнению) предусмотренных настоящим Договором услуг (работ), подтвержденных в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги для Собственника определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения.

4.8. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются собственниками (законными пользователями) с обязательным участием представителя Управляющей организации путем подписания соответствующего акта о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуг/выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491.

4.11. Собственник не вправе требовать изменения размера платы по настоящему Договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и (или) здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.12. Неиспользование помещения собственником не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальную услугу по отоплению.

4.13. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг по настоящему Договору, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее указанной даты, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.14. 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.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды с последующим перерасчетом (при необходимости), обратившись в Управляющую организацию за платежным документом.

4.16. Услуги (работы) Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ эксплуатационной ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4 к настоящему Договору).

5.2. Управляющая организация не несет ответственность по своим обязательствам если:

- ущерб общему имуществу в Многоквартирном доме возник в результате умышленных действий или неосторожности лиц, проживающих или использующих жилые (нежилые) помещения в Многоквартирном доме;

- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (наводнения, землетрясения, оползни, карантин, мораторий, валютные ограничения, войны, революции, террористические акты и другие подобные обстоятельства), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении, продолжительности и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить справки соответствующих государственных органов. По истечении 1 (одного) месяца действия указанных обстоятельств и при наличии соответствующего уведомления любой из Сторон настоящий Договор может быть прекращен досрочно по инициативе любой из Сторон.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая организация.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций по его вине.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам,

зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

5.7. В случае отказа в допуске в помещение Собственника представителей Управляющей организации для устранения последствий аварий (либо предупреждения наступления аварии), вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ ложится на Собственника помещения, который отказал в допуске в помещение.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ОТЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Документальным подтверждением факта выполнения работ (оказания услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме за истекший календарный год являются ежегодные акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее - «Акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ»), предоставляемые Управляющей организацией в адрес председателя Совета Многоквартирного дома (при его наличии) в течение 1 (первого) квартала года, следующего за истекшим отчетным календарным годом.

Акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ предоставляются с указанием наименования статей фактических затрат по предусмотренной настоящим Договором смете плановых затрат.

Председатель Совета Многоквартирного дома в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта приемки оказанных услуг и/или выполненных работ от Управляющей организации обязуется подписать его либо предоставить в тот же срок мотивированный отказ в письменном виде. В случае если председатель Совета Многоквартирного дома в указанный срок не подпишет Акт приемки оказанных услуг и/или выполненных работ и не предоставит мотивированный отказ, такой Акт считается подписанным, а услуги/работы оказанными/выполненными.

6.3. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение 1 (первого) квартала года, следующего за истекшим отчетным календарным годом, путем размещения информации на соответствующих сайтах в сети Интернет, определяемых уполномоченными органами государственной власти.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

7.2. Управляющая организация приступает к исполнению настоящего Договора с **01.03.2021г.** (на основании решения общего собрания собственников помещений, Протокол №1 от 19.02.2021г.).

7.3. Договор действует в течение 5 (Пяти) лет, начиная с даты, указанной в п.7.2 настоящего Договора.

7.4. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон с момента возникновения за Собственником права собственности (права законного владения) на помещение, но не ранее даты, указанной в п.7.2 Договора.

7.5. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора, за месяц до окончания срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.6. Изменение условий Договора, а также прекращение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Управляющей организации вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.4 настоящего Договора.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате оказанных услуг (выполненных работ) Управляющей организацией по настоящему Договору во время его действия.

7.9. Обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются в случае отчуждения помещения Собственником с момента государственной регистрации прекращения права собственности на помещение в ЕГРН.

7.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация по письменному заявлению Собственника обязана перечислить излишне полученные ею средства на указанный в заявлении счет.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, обмена письмами (претензиями), а в случае не достижения согласия - в судебном порядке. Вся переписка между Сторонами (обращения, претензии и т.п.) оформляются в письменной форме и направляются друг другу заказными письмами, нарочно либо по электронной почте.

8.2. При недостижении согласия в досудебном порядке споры рассматриваются в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

8.3. Управляющая организация, 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

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

8.5. 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.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения к нему:

1. Приложение № 1 - Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

2. Приложение № 2 - Перечень и периодичность услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3. Приложение № 3 - Смета плановых затрат на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме для жилых/нежилых помещений.

4. Приложение № 4 - Схема разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Паспорт _____

Выдан _____

Дата выдачи _____

код подразделения _____

Адрес регистрации _____

Тел. _____

Эл. почта _____

Управляющая организация:

ООО «МонАрх-Сервис»

Юридический адрес: 125284, г. Москва,

Ленинградский пр-т, д.31А, стр.1

Тел. 8 (800) 550-96-48

ИНН/КПП 7714951692 / 771401001

р/с: 40702810840000004030

В ПАО Сбербанк России г. Москва

к/с: № 30101810400000000225

БИК: 044525225

Лицо, действующее по доверенности

_____/_____/_____

_____/_____/_____

М.П.

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 88, корп. 7**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	г. Москва, ул. Мосфильмовская, дом 88, корпус 7
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	77:07:0013003:27017
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
4	Год постройки	2020 г.
5	Количество этажей	21
6	Наличие подвала	да
7	Наличие цокольного этажа	нет
8	Наличие мансарды	нет
9	Наличие мезонина	нет
10	Количество квартир	120
11	Площадь:	
	а) жилых помещений (с учетом балконов, лоджий)	9 858 кв. м
	б) жилых помещений (без учета балконов, лоджий)	9 660 кв. м
	в) нежилых помещений (не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	460,5 кв. м
	г) помещений общего пользования (входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2 164,1 кв. м
12	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-
13	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии), на котором расположен Многоквартирный дом	-

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Состояние
1	Фундамент	Плитный монолитный железобетонный толщиной 1000мм (по бетонной подготовке толщиной 100мм из бетона класса В 7,5 и щебеночной подготовке толщиной 500мм)	Хорошее
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Вентилируемый фасад: внутренний слой – полнотелые газосиликатные блоки толщиной 200 мм, $\gamma=600\text{гк/м}^3$, утеплитель минераловатный Rockwool (венти баттс Д), наружный слой – керамические фасадные плиты толщиной 30 мм. Внутренние межквартирные стены – газосиликатные блоки	Хорошее
3	Перегородки	Гипсобетонные пазогребневые блоки	Хорошее
4	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)	Железобетонные толщиной 300мм	Хорошее
5	Крыша	Плоская из рулонных гидроизоляционных материалов с внутренними водостоками утепленная, неэксплуатируемая	Хорошее
6	Полы	Железобетонные толщиной 300мм	Хорошее
7	Проёмы, окна, двери (другое)	Окна, балконные блоки, витражи – в профилях из алюминиевых сплавов с заполнением двухкамерными стеклопакетами	Хорошее

		Остекление лоджий – в металлических профилях с одинарным остеклением. Наружные двери – металлические, с покраской в заводских условиях	
8	Отделка помещений	Внутренняя отделка: Полная внутренняя отделка помещений общего пользования и технических помещений	Хорошее
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания, сигнализация, лифт, вентиляция (другое)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Система освещения: Предусмотрено рабочее (220 В), аварийное (220 В) и ремонтное (12В) освещение. 2. Фасадное освещение: На кровле корпуса предусмотрены огни светоограждения. Световое ограждение корпуса выполнено с применением светодиодных светильников типа ЗОМ ППМА1. Питание заградительных огней осуществляется по двум питающим линиям от АВР. Управление заградительными огнями автоматическое – включается в зависимости от уровня естественной освещенности и дистанционное из диспетчерской. Светильники для освещения входов в здание, указатели камерных знаков, световые указатели пожарных гидрантов запитаны самостоятельными линиями непосредственно от ВРУ. Управление освещением – автоматическое, предусматривающее выключение освещения с наступлением темноты и отключение с рассветом по специальной программе. 3. Система вентиляции: В жилой части корпуса предусмотрена система приточной вентиляции с естественным побуждением и естественно-механическая вытяжная вентиляция. Поступление свежего воздуха обеспечиваются через регулируемые клапаны, устанавливаемые в наружных стенах. В жилой части корпуса предусмотрены самостоятельные вытяжные системы вентиляции с механическим побуждением. Для встроенных технических и подсобных помещений здания предусматриваются отдельные проточные и вытяжные системы вентиляции с механическим побуждением. Вентиляция подвала осуществляется через продухи в наружных стенах и естественной вытяжки. В нежилых помещениях предусмотрены воздухозаборы для притока воздуха. Для вытяжки проложены по 2-а транзитных воздуховода через жилую часть по отдельным вент шахтам на технический чердак. 4. Система дымоудаления: для обеспечения эвакуации из подземной и жилой части предусмотрено: отключение общеобменной вентиляции в каждом отсеке, подпор воздуха в лифтовые шахты, дымоудаление из каждого отсека, подпор на лестницы. Для повышения огнестойкости воздуховоды покрыты огнестойким составом. Установлены огнезадерживающие клапана на воздуховодах в местах преодоления преград. Используется оборудование «Веза», «Вингс». 5. Система кондиционирования: В летнее время для охлаждения внутреннего воздуха в квартирах могут быть установлены сплит-системы. Предусмотрены места для установки наружных блоков. Для создания комфортных параметров воздуха в помещении вестибюля и консьержа предусмотрены сплит системы. Для охлаждения воздуха в летнее время в нежилых помещениях 1-го этажа предусмотрена 	Хорошее

		<p>возможность установки на фасаде здания наружных блоков сплит, мульти-сплит или VRV-систем.</p> <p>Используется оборудование фирмы «Gree».</p> <p>6. Система видеонаблюдения: для организации видеонаблюдения Придворовой территории входов в подъезд и вестибюль 1 этажа предусмотрена установка аналоговых камер с подключением их на входы видеорегистратора.</p> <p>7. Система контроля доступом: Система охраны входов на базе многоабонентного видео омофонного оборудования, с применением электронных идентификаторов, с обеспечением: Управления подъездными дверями с пульта консьержа, диспетчерской ОДС и квартирных абонентских устройств; Двусторонней телефонной связи от подъездной панели вызова с диспетчером ОДС, квартирами и консьержем; Дистанционного разблокирования входных дверей в подъезды на длительный период при возникновении чрезвычайных ситуаций – от консьержа, диспетчера ОДС, по сигналу от пожарной сигнализации.</p> <p>8. Система диспетчеризации: Предусмотрена автоматизация и диспетчеризация следующих инженерных систем:</p> <p>Для жилого дома</p> <ul style="list-style-type: none"> - вентиляции проветривания машинных отделений лифтов; - отвода условно чистых вод; - рабочего и эвакуационного электроосвещения; - вертикального транспорта; - общедомового учета потребляемых энергоресурсов; - противопожарной защиты; <p>Для ИТП</p> <ul style="list-style-type: none"> - автоматизации тепломеханических процессов; - автоматического учета тепловой энергии; - вентиляции; - отвода условно чистых вод. <p>9. Телекоммуникационная система: Здание оснащается универсальной распределительной сетью телефонии и сети передачи данных. Система построена по типологии «звезда» в составе оборудования вспомогательного узла связи здания, расположенного в подвале, этажах кроссов сетевых кабелей «витая пара» категории 5е между узлом связи и консолидационными точками. Для предоставления услуг телефонной связи и сети передачи данных (Интернет) предусмотрена установка коммутаторов 2 уровня и VoIP – шлюзов в узле связи здания.</p> <p>10. Система пожаротушения и противопожарной сигнализации: Автоматизированная пожарная сигнализация построена на базе адресных приемно-контрольных приборов, размещенных в помещении консьержа и 1 этаже, с передачей сигнала текущего состояния системы на АРМ диспетчерской комплекса застройки, с передачей управляющих сигналов сеть автоматики и диспетчеризации инженерных систем, организация системы оповещения 1 типа. Предусматривается оборудование здания системой речевого оповещения 3 типа на базе оборудования в стоечном исполнении с автоматическим управлением от сети АПС, с передачей сигналов ГО ЧС. Автоматическая установка водяного пожаротушения и противопожарного водопровода «Плазма-Т» Система оповещения и управления эвакуацией «ESSER»</p>	
--	--	---	--

		<p>Автоматическая адресно-аналоговая пожарная сигнализация «Рубеж»</p> <p>11. Лифты и лифтовое оборудование: Количество – 3 шт. В том числе: грузовых - 1шт. Марка лифтов – OTIS Грузоподъемность 0,4 – 1 т.</p>	
10	<p>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг, электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, АГВ (другое)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Система холодного водоснабжения/ пожарного водопровода: Двухзонная, с тупиковой магистральной сетью и нижней разводкой первой зоны, с кольцевой магистральной сетью и верхней разводкой второй зоны, с устройством главных подающих пожарных стояков 2. Система горячего водоснабжения: Двухзонная, с нижней разводкой магистральных трубопроводов, с циркуляцией по стоякам первой зоны и с верхней разводкой, с устройством главного подающего стояка, с циркуляцией – второй зоны. 3. Система водоотведения: Внутренние сети канализации выполнены из полиэтиленовых и чугунных без раструбных труб. 4. Система отопления: Система отопления жилой части здания принята однофазной, двухтрубная, поквартирная. Вертикальные стояки и распределительные гребенки отопления располагаются в поэтажных нишах. На гребенках поэтажных отопительных шкафчиков установлены счетчики тепла с возможной диспетчеризацией, фильтры и балансировочные клапаны. Поэтажная горизонтальная разводка отопления от поэтажного отопительного шкафчика к приборам отопления квартир выполняется в полу трубопроводами из сшитого полиэтилена фирмы PRADO в гофре. Вертикальные стояки для лестничной клетки и межквартирного коридора проложены открыто. Радиаторы PRADO, KERMI. ИТП-1 шт. (расположен на -1этаже) 5. Системы электроснабжения и заземления: для электроснабжения объекта предусмотрена установка вводно-распределительных устройств: для жилой части ВРУ 14.1, ВРУ 14.2 для не жилой части, ВРУ ИТП.. Подключение выполняется кабелями марки АПвзБбШп-1. Напряжение сети – 380/220В. Система заземления TN-C-S. Категории надежности электроснабжения потребителей – II, I. Для учета и распределения электроэнергии на этажах жилой части предусматриваются этажные распределительные устройства УЭРМ, в нежилых помещениях – учетно-распределительные панели, учет электроэнергии осуществляется с помощью многоквартирных счетчиков типа «Меркурий 230 ART». 6. Система молниезащиты: Мероприятия по молниезащите выполняются в соответствии с требованиями СО 153-34.21.122-2003, для проектируемого здания установлен 3-й уровень защиты от прямого удара молнии 	Хорошее
11	Крыльца		Хорошее

12	Благоустройство территории (озеленение)	Деревья лиственные, хвойные. Кустарники, многолетние цветники, газон	Хорошее
13	Устройство малых архитектурных форм на территории	Детская площадка 1 шт., лавочки, урны	Хорошее

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

Лицо, действующее по доверенности

_____ / _____ /

_____ / _____ /
М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией работ (услуг) по управлению, содержанию и
текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 88, корпус 7

Наименование работ (услуг)	Планируемая периодичность работ (услуг)	
1. Работы по управлению многоквартирным домом		
Организация эксплуатации многоквартирного дома.	7	Ежедневно
Мониторинг технического состояния дома	7	Ежедневно
Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	4	Раз в квартал
Составление сметных расчетов		По мере необходимости
Ведение технической документации		Еженедельно
Делопроизводство и хранение документации	7	Ежедневно
Управление персоналом	7	Ежедневно
Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	5	Раз в неделю
Услуги паспортиста	4	Раза в неделю
Услуги консьержа в подъезде		Круглосуточно
Услуги охраны		Круглосуточно
Услуги Аварийно-диспетчерской службы		Круглосуточно
Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями		Ежемесячно
Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	5	Раз в неделю
Съем и сбор показаний общедомовых приборов учета		Ежемесячно
Съем и сбор показаний индивидуальных приборов учета		Ежемесячно
Ведение электронной базы потребителей		Ежемесячно
Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги		Ежемесячно
Оформление и доставка квитанций		Ежемесячно
Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	6	Раз в неделю

Услуги расчетного центра		Еженедельно
Банковское обслуживание расчетного счета		Еженедельно
Информационная работа с собственниками	6	Раз в неделю
Закупка программного обеспечения и его сопровождение		Ежемесячно
2.Работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома		
а) санитарное содержание:		
Мытье лестничных площадок нижних 2 этажей	7	Раз в неделю
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2	Раза в неделю
Мытье лестничных площадок выше 2-го этажа	1	Раз в неделю
Мытье пола на переходных балконах и маршей противопожарных лестниц	2	Раза в месяц
Мытье пола кабины лифта	7	Раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	6	Раз в неделю
Мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, поручней, перил, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	4	Раза в год
Влажная протирка стен, мытье зеркал в холлах первых этажей	6	Раз в неделю
Уборка площадки перед входом в подъезд. Влажная протирка дверей входной группы	6	Раз в неделю
б) стены и фасады		
Плановые и частичные осмотры	2	Раза в год
Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен, облицовочной плитки.		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
Удаление элементов декора, представляющих опасность		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
Восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных шлангов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
в) крыши и водосточные системы:		
Плановые и частичные осмотры	2	Раза в год

Уборка мусора и грязи с кровли, козырьков	2	Раза в год
Удаление снега и наледи с кровель		В зимний период по мере необходимости
Укрепление оголовков вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза		По мере выявления
Укрепление защитной решетки водоприемной воронки		По мере выявления
Прочистка системы внутреннего водостока от засорения		По мере выявления, но не реже чем один раз в год
Проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	1	Раза в год
г) оконные и дверные заполнения		
Плановые и частичные осмотры	2	Раза в год
Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры		По мере выявления дефектов
Укрепление или регулировка доводчиков на входных группах (дверях)		По мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
д) вентканалы		
- визуальный и инструментальный контроль работы воздухозаборных устройств, клапанов, заслонок, фильтров, калориферов, воздухоохладителей, вентиляционных агрегатов, воздухораспределительных устройств		По графику ППР
чистка фильтров и поверхностей теплообменников, воздухопроводов;		По графику ППР
контроль состояния воздушной среды в помещениях, и корректировка работы оборудования для обеспечения требуемых параметров в пределах, допустимых производительностью оборудования		Ежедневно
е) благоустройство придомовой территории многоквартирного дома		
Плановые и частичные осмотры, в т.ч. оборудование детских игровых и спортивных площадок	2	Раза в год
Плановые осмотры малых архитектурных форм	2	Раза в год
Ремонт малых архитектурных форм		По мере необходимости
Ремонт отмостки здания		По мере необходимости
Ремонт ограждения		По мере необходимости
Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников в границах придомовой территории многоквартирного дома	2	Раза в год

Посадка цветов однолетников	1	Раз в год
Посадка деревьев и многолетних цветов с выполнением устройства клумбы		По мере необходимости
Ремонт газонного покрытия, с частичной заменой или подсыпкой грунта		По мере необходимости
Ремонт асфальтного покрытия, покрытия из брусчатки. Замена бордюрного камня		По мере необходимости
Ремонт и окраска оборудования детских и спортивных площадок	1	Раз в год, если неисправность детских малых форм аварийная, то с выполнением ограждения опасных зон.
ж) санитарное содержание придомовой территории многоквартирного дома		
Очистка урн от мусора	6	Дней в неделю
Уборка контейнерных площадок	7	Дней в неделю
Мойка контейнеров для сбора мусора ТБО с применением хим. средств	4	Раза в месяц
Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд	7	Дней в неделю в зимний период
Уборка снега с тротуаров и проездов в границах придомовой территории многоквартирного дома	7	Дней в неделю в зимний период
Вывоз снега		По мере необходимости
Транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	7	Дней в неделю в зимний период
Подметание территории в границах придомовой территории многоквартирного дома	7	Дней в неделю
Уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов	7	Дней в неделю
Сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории		По мере необходимости
3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирного дома		
а) центральное отопление:		
Сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, включая жилые помещения	2	Раза в год
Периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	7	Дней в неделю

Консервация и расконсервация систем центрального отопления	2	Раза в год
Замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулировочной арматуры	1	Раз в год при сезонной подготовке, по мере возникновения неисправностей незамедлительно
Наладка, регулировка систем с ликвидацией не прогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения		По мере возникновения неисправностей, незамедлительно
Обслуживание общедомовых приборов учета		Ежемесячно
Уплотнение сгонов; устранение неплотности резьбовых соединений		По мере выявления
Гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	1	Раз в год при сезонной подготовке
Очистка грязевиков	1	Раз в год
Слив воды и наполнение водой системы отопления		При сезонной подготовке, а также по мере возникновения неисправностей в системе
Восстановление изоляции трубопроводов		При подготовке к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода		По мере возникновения неисправностей, незамедлительно
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:		
Сезонные обходы и осмотры систем	1	Раз в год. В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Содержание и обслуживание теплообменников(бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения		Согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
Гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	1	Раз в год, при подготовке к отопительному сезону
Ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры)	1	Раз в год. Устранение дефектов по мере их выявления
Устранение неплотностей резьбовых соединений, включая жилые помещения		Устранение дефектов по мере их выявления

Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки		По мере возникновения неисправностей в системе
Устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые помещения		По мере выявления дефектов незамедлительно
Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов		По мере необходимости
Утепление трубопроводов		В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Прочистка дренажных систем в том числе и в подземном паркинге.	2	Раз в год
Ремонт дренажной системы с выполнением крепления ливневых решёток в подземном паркинге.		По мере выявления дефектов незамедлительно
Проверка исправности канализационной вытяжки	1	Раз в год
Профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	2	Раза в год
Устранение засоров общедомовой канализационной сети		По мере выявления засора, незамедлительно
Обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов		По графику ППР. Устранение дефектов по мере их выявления
в) Электроснабжение:		
Обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ		Согласно графику ППР
Замена перегоревших электроламп в местах общего пользования		По мере выявления дефекта
Замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов		По мере выявления дефекта
Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки		По мере выявления дефекта
Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	4	Раза в год
Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов		По мере выявления дефектов
Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	1	Раз в месяц

Проверка заземления электрокабелей	1	Раз в год
Замеры сопротивления изоляции	1	Раз в три года
Проверка заземления оборудования	1	Раз в месяц
г) специальные общедомовые технические устройства:		
Техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты		Согласно условиям договора с подрядной организацией, осуществляющей эксплуатацию данных систем
Техническое обслуживание системы контроля доступа		Согласно графику ППР, по мере выявления дефекта незамедлительно.
Техническое обслуживание шлагбаумов		Согласно графику ППР, по мере выявления дефекта незамедлительно.
Техническое обслуживание автоматических ворот		Согласно графику ППР, по мере выявления дефекта незамедлительно.
Техническое обслуживание системы видеонаблюдения		Согласно графику ППР, по мере выявления дефекта незамедлительно.
Техническое обслуживание лифтов		Согласно условиям договора с подрядной организацией, осуществляющей эксплуатацию данных систем
Страхование и освидетельствование лифтов	1	Раз в год
3.1. Аварийное обслуживание:		
а) водопровод, канализация, горячее водоснабжение:		
Устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) Центральное отопление:		
Устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) Электроснабжение		
Замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения).		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах		Круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) Сопутствующие работы при ликвидации аварий:		
Земляные работы		По мере необходимости

Откачка воды (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)		По мере необходимости
Вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой		По мере необходимости
Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности		По мере необходимости
4. Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома		
4.1. Фундаменты:		
Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Восстановление поврежденных участков гидроизоляции пола		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Восстановление окрасочного слоя на полу и стенах после восстановления гидроизоляции		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
4.2. Фасады:		
Восстановление козырьков (гидроизоляция, окраска и элементы обрамления)		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Устранение протечек через элементы фасада		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Утепление промерзающих участков стен		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Локальный ремонт фасадов путём замены фасадной плитки, восстановление окрасочного слоя, а также ремонт других элементов фасада		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
4.3. Перекрытия:		
Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам выявленных дефектов
Плановые и частичные осмотры состояния железобетонных плит	2	Раза в год
Устранение мест после протечек путём выполнения охранных мероприятий и окраски		По мере необходимости
4.4. Крыши:		

Ремонт и частичная замена участков рулонных кровель		По мере необходимости, в зависимости от времени года
Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления		По мере необходимости, в зависимости от времени года
Ремонт примыкания вентиляционных продухов		По мере необходимости, в зависимости от времени года
Ремонт гидроизоляционного покрытия		По мере необходимости, в зависимости от времени года
Ремонт выхода на крыши		По мере необходимости, в зависимости от времени года
4.5. Оконные и дверные заполнения:		
Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт входных дверей		По мере выявления дефекта
Установка пружин, упоров и пр.		По мере выявления дефекта
Окраска элементов оконных и дверных заполнений		По мере выявления дефекта
4.6. Стены и перегородки:		
Заделка трещин перегородок		По мере выявления дефекта
Восстановление поврежденных участков облицовки в корпусах, технических помещениях и в других общедомовых вспомогательных помещениях		По мере выявления дефекта
Заделка отверстий, гнезд, борозд		По мере выявления дефекта
Заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемому плану выявленных дефектов
4.7. Лестницы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды:		
Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок		По мере выявления дефекта
Ремонт отдельных ступеней		По мере выявления дефекта
Частичная замена и укрепление металлических перил		По мере выявления дефекта
Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды		По мере выявления дефекта
4.8. Полы:		
Замена отдельных участков полов и покрытия полов		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемому плану выявленных дефектов
4.9. Внутренняя отделка:		
Выполнение косметического текущего ремонта лестничных площадок и мест общего пользования	1	Раз в пять лет
Все виды малярных и отделочных работ в местах общего пользования		По мере выявления дефекта. Или составленным планам выявленным дефектам во время обхода
4.10. Центральное отопление:		
Смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	1	Раз в год. В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период

Утепление труб, приборов, расширительных баков	1	Раз в год. В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
Восстановление разрушенной тепловой изоляции	1	Раз в год. В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
4.11. Холодное и горячее водоснабжение:		
Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)		По мере выявления дефект
Смена запорной арматуры общей внутридомовой сети		По мере выявления дефекта
Замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды		По мере выявления дефекта
Замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов		По мере выявления дефекта
4.12. Канализация:		
Ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки		По мере выявления дефекта
4.13. Электроснабжение и электротехнические устройства		
Замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности)		По мере выявления дефекта
Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования		По мере выявления дефекта
Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования		По мере выявления дефекта
4.14. Вентиляция:		
Ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов		По мере выявления дефекта
Ремонт и восстановление вентиляционных коробов и оголовков вентиляционных шахт на кровле		По мере выявления дефекта
4.15. Специальные общедомовые технические устройства:		
Ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения		По мере выявления дефекта
Ремонт и замена лифтового оборудования		По мере выявления дефекта
Ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения		По мере выявления дефекта
Ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием		Устранение дефектов по мере их выявления
5. Дератизация и дезинфекция		
Дератизация и дезинфекция	1	Раз в месяц
6. Содержание систем контроля доступа и видеонаблюдения		
Содержание систем контроля доступа	7	ежедневно
Содержание систем видеонаблюдения	5	ежедневно
Содержание систем запирающих устройств входных групп МКД	7	Ежедневно

7. Содержание постов охраны		
Содержание постов охраны	7	Круглосуточно
Содержание консьержей в подъезде	7	Круглосуточно

Собственник:

**Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»**

Лицо, действующее по доверенности

_____ / _____ /

_____ / _____ /
м.п.

СМЕТА

плановых затрат на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме для жилых/нежилых помещений по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 88, корпус 7

№ п/п	Наименование статей затрат	Жилые и нежилые помещения (кроме паркинга), руб./1м2 без НДС	Жилые и нежилые помещения (кроме паркинга), руб./1м2 без НДС с учетом индексации на 3,51% с 01.06.2023г.	Жилые и нежилые помещения (кроме паркинга), руб./1м2 без НДС с учетом индексации на 7,72% с 01.06.2024г.
1.	<u>Содержание и техническое обслуживание жилого дома и прилегающей территории</u>	46,42	48,05	51,76
1.1.	Техническое обслуживание инженерных систем	18,89	19,55	21,06
1.2.	Техническое обслуживание и содержание жилого дома, прилегающей территории (в т.ч. текущие ремонты)	6,76	7,00	7,53
1.3.	Уборка внутренних помещений жилого дома	8,43	8,73	9,40
1.4.	Уборка/благоустройство прилегающей территории	5,34	5,53	5,96
1.5.	Вывоз снега	0,37	0,38	0,41
1.6.	Дератизация, дезинфекция	0,10	0,10	0,11
1.7.	Озеленение	0,34	0,35	0,38
1.8.	Обслуживание лифтов	5,89	6,10	6,57
1.9.	Страхование лифтов	0,03	0,03	0,04
1.10.	Эксплуатационные расходы	0,27	0,28	0,30
2.	Услуги консьержной службы	10,18	10,54	11,35
3.	Пропускной режим и обслуживание средств охраны	9,07	9,39	10,11
4.	Услуги управления жилым домом	9,08	9,40	10,12
	Итого по п. 1 - 4:	74,75	77,38	83,34
	Итого без учета НДС	74,75	77,38	83,34
	<i>кроме того НДС 20%</i>	<i>14,95</i>	<i>15,48</i>	<i>16,66</i>
	Всего с учетом НДС	89,70	92,85	<u>100,00</u>

*плата за коммунальные ресурсы (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в указанную смету не включена.

Собственник:

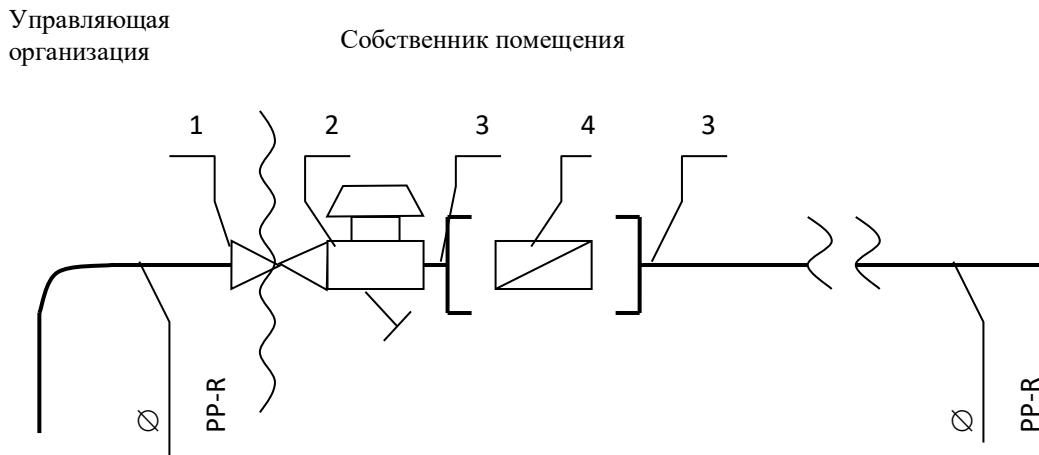
Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

Лицо, действующее по доверенности

_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/_____/

**Схемы разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем многоквартирного
дома по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 88, корпус 7**

**а) Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Управляющей организации и Собственника помещения при эксплуатации систем холодного и
горячего водоснабжения**



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

Лицо, действующее по доверенности

_____ / _____ /

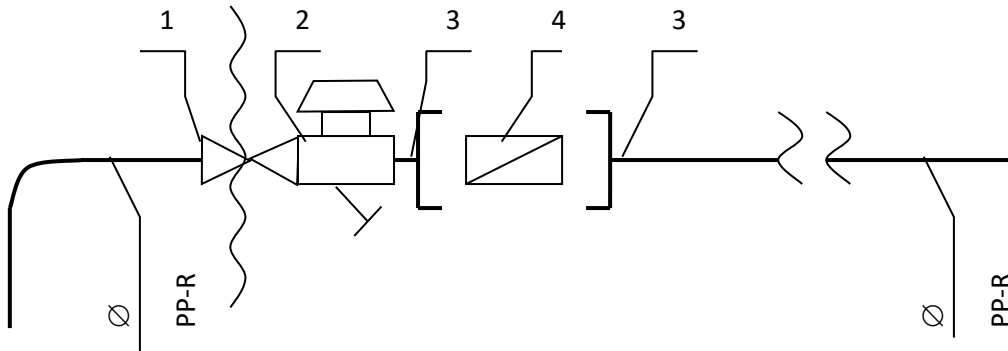
_____ / _____ /

М.П.

**б) Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Управляющей организации и Собственника помещения при эксплуатации систем отопления**

Управляющая
организация

Собственник помещения



- | | |
|----|---------------------------|
| 1. | Шаровой кран |
| 2. | Регулятор давления Ду |
| 3. | Ниппель с накидной гайкой |
| 4. | Теплосчетчик |

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем отопления согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

Управляющая организация не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником без согласования с Управляющей организацией.

Собственник:

Управляющая организация:
ООО «МонАрх-Сервис»

Лицо, действующее по доверенности

_____ / _____ /

_____ / _____ /

М.П.

