

ДОГОВОР № ХОР-23/2-01/2023
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.23, корп.2

г. Москва

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-Сервис» (ООО «МонАрх-Сервис»),
именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице _____,
действующего на основании _____, с одной стороны, и

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

являющийся собственником (законным владельцем) жилого/нежилого помещения № _____ (нужное подчеркнуть),
с кадастровым номером _____, **общей площадью _____ кв.м.** в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: **г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.23, корп.2** (далее - **«Многоквартирный дом»**),
на основании _____

(указывается документ, устанавливающий право собственности или законного владения на помещение)

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 27.10.2023г.).

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. 3-я Хорошёвская, д.23, корп.2**, а также предоставление коммунальных услуг на
содержание общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальных услуг собственникам (законным
владельцам/арендаторам) 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, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего
имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги на содержание 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 и иным законным владельцам (пользователям)
помещений в этом доме в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную
на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома 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, тепла и электроэнергии; производить расчеты и платежи организациям,
осуществляющим поставку тепла, воды, электроэнергии, вывоз твердых коммунальных (бытовых) отходов,
обеспечение санитарного содержания мест общего пользования и придомовой территории, техническое
обслуживание инженерного оборудования Многоквартирного дома.

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 работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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 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 (нанимателях (арендаторах) и собственниках жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме), сведения о компенсациях и субсидиях, иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора (в т.ч. начисления платы; подготовки и доставки платежных документов; прием Собственника; подготовка ответов на обращения Собственника; предоставление субсидий и компенсаций расходов 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; представителю для взыскания обязательных платежей 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 и иных целей), 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 пятилетний 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, гигиенических 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 владельцу/арендатору) помещения (в случае отсутствия договора(ов), заключенного(ых) собственником(ами) напрямую с ресурсоснабжающей организацией) собственникам (законным владельцам, пользователям) помещений 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 предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, определенных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами Российской Федерации на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам (законным владельцам/арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными 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 владельца/арендатора), оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.7. Обеспечить жильцов Многоквартирного дома информацией о телефонах диспетчерской, аварийных и иных экстренных служб, которая должна быть размещена в общедоступных местах Многоквартирного дома (доска объявлений, лифтовые холлы и т.п.).

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

3.1.9. 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.

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

3.1.11. Обеспечить предоставление Собственнику (законному владельцу/арендатору) платежных документов не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем. По заявлению Собственника (законного владельца/арендатора) 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.

3.1.12. Информировать собственников (законных владельцев) помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.13. По запросу Собственника (законного владельца/арендатора) 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.

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

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

3.1.16. 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.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. 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. Требовать от Собственника (законного владельца/арендатора) 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 в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать от него представления документов, подтверждающих право собственности (законного владения) на помещение, право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг и иные документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (законным владельцем/арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Взыскивать с Собственника (законного владельца/арендатора) сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещении Собственника (законного владельца/арендатора), в соответствии с предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации разграничением эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника (Схема разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника подлежит оформлению (подписанию) Сторонами в течение 30 (тридцать) дней с момента подписания настоящего Договора) предварительно согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.2.6. За дополнительную плату оказывать Собственнику (законному владельцу/арендатору) 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/арендатора) по согласованию с ним.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. За дополнительную плату предоставлять иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, Собственнику (законному владельцу/арендатору) на основании заказ-наряда и/или договора.

3.2.9. Требовать от Собственника (законного владельца/арендатора) внеочередной метрологической проверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.2.10. Требовать от Собственника (законного владельца, арендатора) 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.

3.2.11. Осуществлять учет граждан, зарегистрированных в жилых помещениях Многоквартирного дома, и прием документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать соответствующие документы.

3.2.12. 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. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.3. Обеспечить доступ в помещение собственника представителей Управляющей организации 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;

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 перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

л) соблюдать правила пожарной безопасности;

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

3.3.5. При неиспользовании принадлежащего Собственнику помещения в Многоквартирном доме предоставлять Управляющей организации контактные телефоны (электронные адреса) своих представителей, которые могут обеспечить оперативный доступ в помещение Собственника в случае аварии.

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 (например, документ технического учета БТИ и т.п.) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента завершения таких работ;

б) об изменении количества проживающих в жилом помещении граждан, в том числе о временно проживающих в жилых помещениях лицах, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 5 (Пяти) дней, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента таких изменений;

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) о показаниях введенных в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в период с 01-го по 10-го числа текущего месяца через мобильное приложение Управляющей организации (МонАрх-Сервис) или через офис Управляющей организации, расположенный в ЖК «Хорошёвский», а также иным способом, согласованным с Управляющей организацией;

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

е) 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: дворника, уборщиц и т.д.).

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 ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ (оказании услуг), связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, 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 (Приложения №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. 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.

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

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

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

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. 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.

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

4.15. 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 в течение 30 (тридцать) дней с момента подписания настоящего Договора.

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 (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы либо привлечения соответствующих специалистов);
- участия в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме;
- 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;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Управляющей организации.

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 в течение 1 (первого) квартала года, следующего за истекшим отчетным календарным годом.

Акты приемки оказанных услуг и/или выполненных работ предоставляются по предусмотренной законодательством Российской Федерации форме 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. За ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, размер оплаты за оказанные в месяце ненадлежащего исполнения услуги (выполненные работы) подлежит уменьшению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений 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 **01.11.2023г.** (на основании решения общего собрания собственников помещений, Протокол № 1 от 27.10.2023г.).

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, возникшим 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

Паспорт _____

Выдан _____

Дата выдачи _____

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

М.П.

Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	г. Москва, ул. 3-я Хорошёвская, д.23, корп.2
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	77:08:0010004:15543
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
4	Год постройки	2020г.
5	Количество этажей	22+подвал
6	Наличие подвала	есть
7	Наличие цокольного этажа	есть
8	Наличие мансарды	нет
9	Наличие мезонина	нет
10	Количество квартир	105
11	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	8
12	Строительный объем	36 963 куб. м
13	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с учетом мест общего пользования	7 721,0 кв. м
	б) жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	5 648,8 кв. м
	в) жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	5 648,8 кв.м
	г) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	291,8 кв. м
	д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1 780,4 кв. м
14	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	- кв. м
15	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии), на котором расположен Многоквартирный дом	77:08:0010004:10094

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Плитный монолитный железобетонный	Удовлетворительно
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены - Монолитно-железобетонные пилоны, комбинированный кирпичный фасад, поризованный камень. Внутренние межквартирные стены – монолитный железобетон, кирпич, пеноблок, керамический блок	Удовлетворительно
3	Перегородки	Пеноблок, либо кирпичные	Удовлетворительно
4	Перекрытия		

	чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Монолитные железобетонные перекрытия	Удовлетворительно
5	Крыша	Кровля неэксплуатируемая железобетонная с гидроизоляцией	Удовлетворительно
6	Полы	Монолитные железобетонные перекрытия	Удовлетворительно
7	Проемы окна двери (другое)	Оконное и витражное остекление – в профилях из алюминиевых сплавов с заполнением двухкамерными стеклопакетами. Входные и технические двери – металлические	Удовлетворительно
8	Отделка внутренняя наружная (другое)	Полная внутренняя отделка помещений общего пользования и технических помещений; Встроенные помещения общественного назначения (офисы) и квартиры – без отделки	Удовлетворительно
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Система вентиляции: В жилой части корпуса предусмотрена система приточной вентиляции с естественным побуждением и естественно-механическая вытяжная вентиляция. Поступление свежего воздуха обеспечиваются за счет наружного воздуха, поступающего главным образом через оконные заполнения. В жилой части корпуса предусмотрены самостоятельные вытяжные системы вентиляции с механическим побуждением. Для встроенных технических и подсобных помещений здания предусматриваются отдельные приточные 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. Здание оснащается универсальной распределительной сетью передачи данных. Система построена по типологии «звезда» в составе	Удовлетворительно

	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 передачи данных (Интернет) предусмотрена установка коммутаторов 2 уровня и VoIP – шлюзов в узле связи здания.
сигнализация	Система охраны входов на базе многоабонентного видеодомофонного 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. 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.
лифт	Бесшумные лифты фирмы Tyssen грузоподъемностью 630 кг, 1000 кг

	вентиляция ЦТП-3, расположенный на -1 уровне (ПО IV) подземной автостоянки по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.21, стр.8	Для создания комфортных параметров воздуха в помещении вестибюля и консьержа предусмотрены сплит системы. Отопление ГВС, теплоснабжение вентиляции	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		Удовлетворительно
	электроснабжение	1. Системы электроснабжения и заземления: Для электроснабжения объекта предусмотрена установка вводно-распределительного устройства. 2. Подключение выполняется кабелями марки ПвВГнг-1. Напряжение сети – 380/220В. Система заземления TN-C-S. Категории надежности электроснабжения потребителей – II. 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 многотарифных счетчиков типа «Меркурий 230 ART». Электроснабжение вводно-распределительного устройства производится от трансформаторной подстанции ТП-10005	Удовлетворительно
	холодное водоснабжение	3. Система холодного водоснабжения/пожарного водопровода: Двухзонная, с тупиковой магистральной сетью и нижней разводкой.	Удовлетворительно
	горячее водоснабжение	4. 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. Вода для нужд горячего водоснабжения готовится в ЦТП-3, расположенного на -1 уровне (ПО IV) подземной автостоянки по адресу: г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.21, стр.8	
	водоотведение	5. Система водоотведения: Внутренние сети канализации выполнены из чугунных труб.	

отопление		6. Система отопления: Система отопления жилой части здания принята 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. Присоединение приборов отопления- нижнее, с установкой вентиля со сливом. Вертикальные стояки для лестничной клетки и межквартирного коридора проложены открыто. 7. 8. 9. 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.	

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

Наименование работ (услуг)		Планируемая периодичность работ (услуг)
1. Работы по управлению многоквартирным домом		
Мониторинг технического состояния дома	7	Ежедневно
Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества	7	Ежедневно
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	7	Ежедневно
Услуги паспортиста	2	Раза в неделю
Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями		Ежемесячно
Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)		Еженедельно
Съем и сбор показаний общедомовых приборов учета		Ежемесячно
Ведение электронной базы потребителей		Еженедельно
Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги		Ежемесячно
Оформление и доставка квитанций		Ежемесячно
Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок		Еженедельно
Услуги расчетного центра		Еженедельно
Банковское обслуживание расчетного счета		Еженедельно
Информационная работа с собственниками		Ежедневно
Закупка программного обеспечения и его сопровождение		Ежемесячно
Организация эксплуатации многоквартирного дома		Ежедневно
Мониторинг технического состояния дома		Ежедневно
Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания		Круглосуточно
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 в течении пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
Удаление элементов декора, представляющих опасность		По мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
Восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации		По мере выявления
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 в течении пяти суток

Прочистка системы внутреннего водостока от засорения		По мере выявления в течении двух суток
Проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	2	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		
Осмотр и очистка вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей и др.) вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат		По мере выявления дефектов: в зимнее время – в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
е) внешнее благоустройство		
Плановые и частичные осмотры, в т.ч. оборудование детских игровых и спортивных площадок	2	Раза в год
Закрытие и раскрытие приямков	2	раза в год
Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями: обрезка веток деревьев и кустарников (на территории, определенной техническим паспортом домовладения)	2	Раза в год
Ремонт и окраска оборудования детских и спортивных площадок	1	Раз в год
ж) санитарное содержание придомовой территории		
Очистка урн от мусора; очистка приямков	6	Дней в неделю
Уборка контейнерных площадок	6	Дней в неделю
Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд	7	Дней в неделю в зимний период
Уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	7	Дней в неделю в зимний период
Вывоз снега	7	Дней в неделю в зимний период
Транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	7	Дней в неделю в зимний период

Подметание территории в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	7	Дней в неделю
Уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры, сбор случайного мусора с газонов	3	Раза в неделю в теплый период года
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, воздухоотборной 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		Согласно графику
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		По мере возникновения неисправностей в системе
Утепление трубопроводов		В ходе подготовки 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, включая жилые помещения	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 не плотностей 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	1	Раз в год
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	1	Раз в год. 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
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 в течение трех часов, в течение семи суток
Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки		По мере выявления в течение семи суток
Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	4	Раз 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 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 исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
Устройство и ремонт вентиляционных продухов		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
4.2. Фасады:		
Восстановление козырьков		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
Утепление промерзающих участков стен		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов

Замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
Локальный ремонт фасадов		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
4.3. Перекрытия:		
Восстановление засыпки (утепление) и стяжки.		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
4.4. Крыши:		
Ремонт и частичная замена участков рулонных кровель		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Ремонт вентиляционных продухов		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Ремонт гидроизоляционного покрытия		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Ремонт слуховых окон и выходов на крыши		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
4.5. Оконные и дверные заполнения:		

Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт входных дверей		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Установка пружин, упоров и пр.		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
4.6. Стены и перегородки:		
Заделка трещин перегородок		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Восстановление поврежденных участков облицовки в корпусах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Заделка отверстий, гнезд, борозд		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
4.7. Лестницы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды:		
Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Ремонт отдельных ступеней, проступей, подступенков		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Частичная замена и укрепление металлических перил		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании) по мере выявления дефектов
4.8. Полы:		
Замена отдельных участков полов и покрытия полов		Данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам, исходя из состояния и сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых

		элементов не более 20% от общего объема в жилом здании)
4.9. Внутренняя отделка:		
Выполнение косметического ремонта лестничных площадок	1	Раз в пять лет
Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях		По мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании)
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)		Устранение дефектов по мере их выявления
Смена запорной арматуры общей внутридомовой сети.		Устранение дефектов по мере их выявления
Замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды		Устранение дефектов по мере их выявления
Замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов		Устранение дефектов по мере их выявления
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		Устранение дефектов по мере их выявления
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) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей		Устранение дефектов по мере их выявления
Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования		Устранение дефектов по мере их выявления
Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования		Устранение дефектов по мере их выявления
4.14. Вентиляция:		
Ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов		При удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
Ремонт и восстановление вентиляционных коробов и оголовков вентиляционных шахт на кровле		При удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
4.15. Специальные общедомовые технические устройства:		
Ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения		Устранение дефектов по мере их выявления
Ремонт и замена лифтового оборудования		Устранение дефектов по мере их выявления
Ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой		Устранение дефектов по мере их выявления

**Смета плановых затрат
на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома
для жилых и нежилых помещений**

№ п/п	Наименование статей затрат	Жилые и нежилые помещения, руб./1м2 с НДС (20%)	Жилые и нежилые помещения, руб./1м2 с НДС (22%) с 01.01.2026 г.
1.	Коммунальные услуги на общедомовые нужды	3,45	3,50
1.1.	Водоснабжение на общедомовые нужды	0,17	0,17
1.2.	Общедомовая электроэнергия	3,28	3,33
	Итого по п. 1:	3,45	3,50
2.	Содержание и техническое обслуживание жилого дома и прилегающей территории	52,86	53,74
2.1.	Техническое обслуживание инженерных систем	16,6	16,88
2.2.	Техническое обслуживание и содержание жилого дома, прилегающей территории (в т.ч. текущие ремонты)	3,06	3,11
2.3.	Уборка внутренних помещений жилого дома	14,55	14,79
2.4.	Уборка/благоустройство прилегающей территории	7,66	7,79
2.5.	Вывоз снега	0,75	0,76
2.6.	Дератизация, дезинфекция	0,11	0,11
2.7.	Озеленение	0,54	0,55
2.8.	Обслуживание лифтов	8,32	8,46
2.9.	Страхование лифтов	0,04	0,04
2.10.	Эксплуатационные расходы	1,23	1,25
3.	Пропускной режим и обслуживание средств охраны	12,35	12,56
4.	Услуги управления домом	7,25	7,37
	Итого по п. 2 - 4:	72,46	73,67
	Базовая стоимость управления, содержания и текущего ремонта 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения Многоквартирного дома	75,91	77,17
	в том числе НДС (20 %, с 01.01.2026г. - 22 %)	12,65	13,92

Собственник:

_____ / _____ /

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

Лицо, действующее по доверенности

_____ / _____ /
М.П.

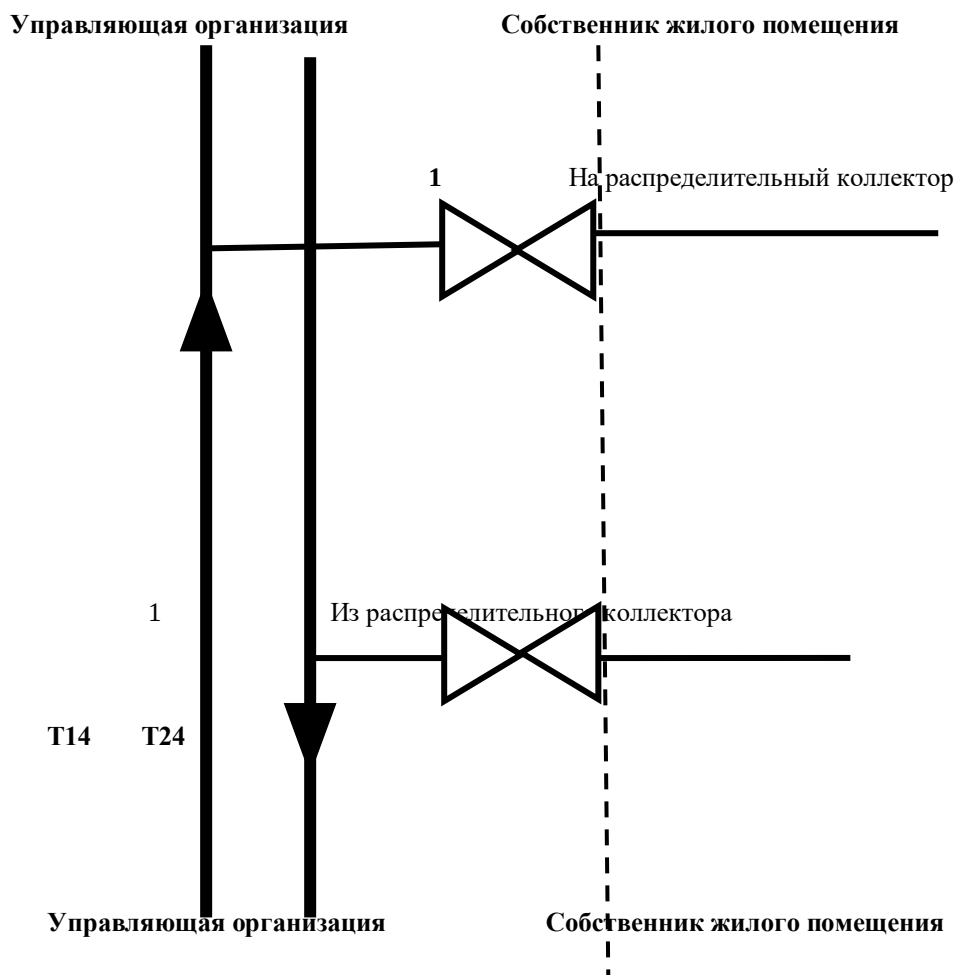
**Акт разграничения эксплуатационной ответственности
по системам отопления, энергоснабжения, водоснабжения и канализации**

г. Москва

«_____» _____

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-Сервис» (ООО «МонАрх-Сервис»), имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 077001058 от 15.12.2016 г., выданной государственной жилищной инспекцией г. Москвы, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице _____, действующей на основании Доверенности № _____ от _____ г., с одной стороны, и _____, являющийся собственником (законным владельцем) жилого/нежилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д.23, к.2** именуемый далее **«Собственник»**, с другой стороны, составили настоящие схемы разграничения эксплуатационной ответственности инженерных систем о нижеследующем:

**Схема разграничения эксплуатационной ответственности
управляющей организации и собственника жилого помещения
при эксплуатации системы отопления**



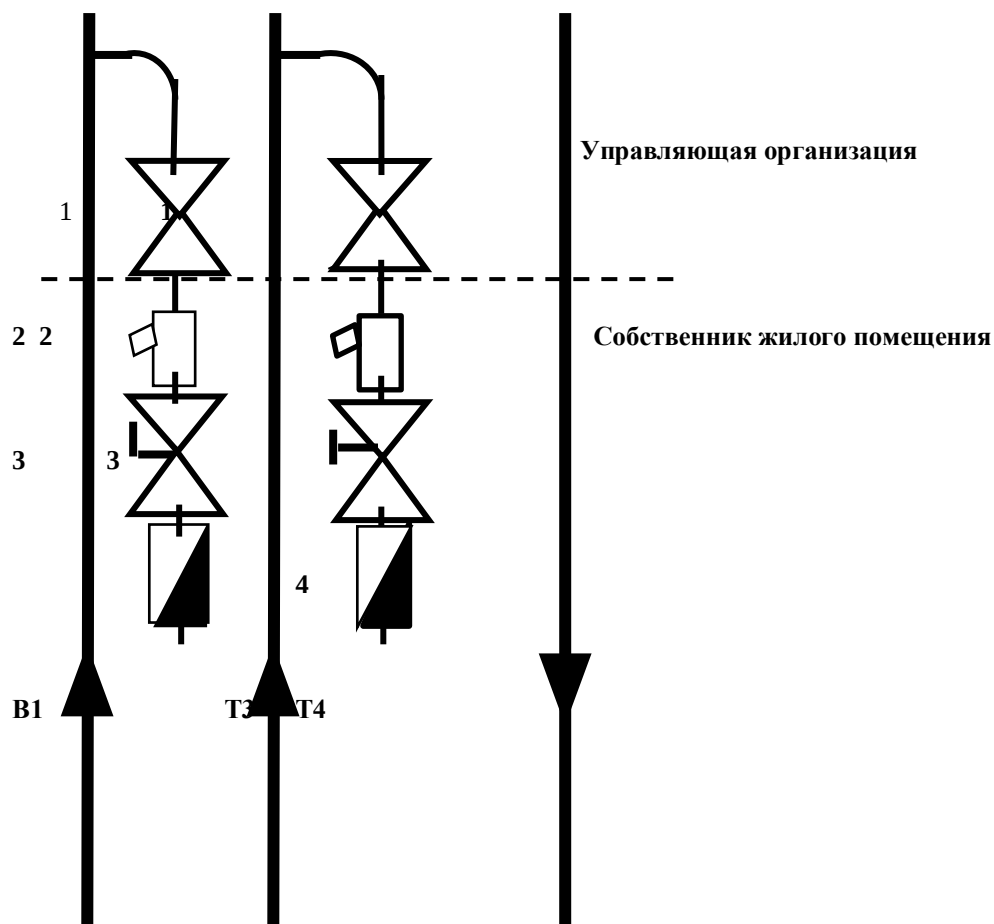
Условные обозначения:

T14 – Подающий трубопровод системы отопления.

T24 - Обратный трубопровод системы отопления.

1 – Кран шаровой муфтовый.

**Схема разграничения эксплуатационной ответственности
управляющей организации и собственника жилого помещения при эксплуатации водопроводов
горячего и холодного водоснабжения**



Условные обозначения:

- В1 – Водопровод холодного водоснабжения.
 Т3 - Подающий трубопровод горячего водоснабжения.
 Т4- Циркуляционный трубопровод горячего водоснабжения.
 1- Кран шаровой муфтовый Д-15.
 2- Фильтр сетчатый Д-15.
 3- Клапан редуционный Д-15.
 4- Счётчик расхода воды Д-15.

Внимание: Запрещено демонтировать клапана редуционные

Схема разграничения эксплуатационной ответственности
Управляющей организации и Собственника при эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



Исполнитель (управляющая организация) несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Собственник:

Гр. РФ _____

_____/_____/

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.