

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11

г. Москва

«18» мая 2021 года

Товарищество собственников жилья «Челюскинская, 11» в лице **Председателя Правления Праздников Марата Шамильевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», и **Общество с ограниченной ответственностью «Эко-Эксплуатация»**, в лице **Генерального директора Азаровой Татьяны Сергеевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11 в форме очно-заочного голосования от «27» апреля 2021 года).

1.2. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, и иными правовыми и нормативными актами города Москвы и Российской Федерации.

1.3. По тексту настоящего Договора под «Собственником» понимается собственник жилого или нежилого помещения, а также член семьи собственника, нанимателя и член их семей, арендатор и иной законный пользователь помещения в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном

доме с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, согласно перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с решением общего собрания Заказчика.

2.2. По настоящему Договору «Управляющая компания», в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11**, предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих от «Собственников» в адрес «Управляющей компании».

2.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление указан в Приложении № 1 к настоящему договору, включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, при этом после передачи технической документации на многоквартирный дом подлежит уточнению.

2.4. Уполномоченными представителями Заказчика по настоящему договору являются председатель и члены правления.

2.5. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников.

2.6. Члены Заказчика и другие Собственники имеют право на льготы по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные законодательством РФ и г. Москвы.

3. Срок действия договора

3.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» июня 2021 года и заключен сроком на 5 лет. Договор считается продленным на 5 лет, если за месяц до окончания срока действия договора «Управляющая компания» или Заказчик не примет решение о расторжении договора.

3.2. О выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным жилым домом «Заказчик» обязан

уведомить «Управляющую компанию» не позднее, чем за месяц до момента окончания управления жилым домом.

3.3. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4. Права и обязанности «Управляющей компании»

4.1. «Управляющая компания» обязана:

4.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1) соответствует работам, выполняемым за счет платы за содержание и ремонт общего имущества собственников и является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.1.2. Обеспечить предоставление «Собственникам» коммунальных услуг в необходимых для них объемах и надлежащего качества.

4.1.3. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и принимать соответствующие меры.

4.1.4. Представлять интересы «Собственников» в отношениях с третьими лицами по всем вопросам управления многоквартирным домом, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

4.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора, а также иную документацию.

4.1.6. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4.1.7. Нести другие обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. «Управляющая компания» имеет право:

4.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на более поздний срок.

4.2.2. Организовывать проверку достоверности передаваемых «Собственниками» «Управляющей компании» сведений о показаниях приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных «Собственниками», проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.3. При выявлении «Управляющей компанией» факта проживания в квартире «Собственника» лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, совместно с Заказчиком составляется акт о количестве проживающих в жилом помещении. Акт является основанием для начисления платы за коммунальные услуги, по нормативу потребления исходя из установленного (фактического) количества проживающих.

4.2.4. При наличии задолженности перед «Управляющей компанией» в порядке, предусмотренном действующим законодательством, вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом «Собственника», в порядке, установленном законодательством РФ.

4.2.5. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами или силами специализированных организаций на основании заключенных договоров с ними.

4.2.6. Проверять соблюдение «Собственником» требований, установленных настоящим Договором.

4.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое «Собственником» жилое или нежилое помещение представителей «Управляющей компании» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.8. Для обязательного размещения информации, предусмотренной действующим законодательством, и иных сведений «Управляющая компания» имеет право использовать общее имущество собственников для размещения информационных щитов.

4.2.9. «Управляющая компания» имеет право с согласия Заказчика использовать общее имущество в многоквартирном доме, в т.ч. заключать договора на установку и размещение технологического и иного оборудования третьих лиц в местах общего пользования (подъездах, чердаках, подвалах,

крышах, фасадах, стенах и пр.). При необходимости использовать и обустроить места общего пользования многоквартирного дома для хранения инвентаря и иного имущества «Управляющей компании» связанного с его обслуживанием.

4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

5. Права и обязанности Заказчика и Собственников

5.1. Заказчик и Собственники имеют право:

5.1.1. Участвовать, в лице своих уполномоченных представителей, в приемке предоставленных «Управляющей компанией» услуг, определенных в соответствии с настоящим договором.

5.1.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия (не менее пяти полных календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего «Собственнику», при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в случаях и порядке, установленных действующим законодательством РФ

5.1.3. Требовать в установленном порядке от «Управляющей компании» перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

5.1.4. Требовать одностороннего расторжения настоящего договора по решению Заказчика в соответствии с действующим законодательством.

5.1.5. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.6. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

5.2. «Собственник» и/или Заказчик обязуются:

5.2.1. Не позднее 5-ти рабочих дней, со дня произошедших ниже событий информировать «Управляющую компанию» об изменении прав и обязанностей собственников, об увеличении или уменьшении числа граждан,

проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, в т.ч. в случаях выбытия, сдачи квартиры в найм или аренду с предоставлением соответствующих договоров и документов.

5.2.2. Беспрепятственно допускать представителей «Управляющей компании» для выполнения работ и услуг, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

5.2.3. Обеспечить свободный доступ «Управляющей компании» к коммуникациям и сантехническому оборудованию, не загромождая их.

5.2.4. Своевременно уведомлять «Управляющую компанию» об уполномоченных представителях, имеющих право действовать от имени «Собственников» и Заказчика во взаимоотношениях с «Управляющей компанией».

5.2.5. Содержать квартиры и нежилые помещения в исправном состоянии, своевременно производить за свой счет текущий, капитальный ремонты в помещениях, принадлежащих на праве собственности, в том числе подписывать документы, делать запросы, участвовать в работе комиссий и т.д. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.6. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобного помещений, не переоборудовать внутренние инженерные сети, помещения, общего имущества многоквартирного дома без соответствующих согласований. Не устанавливать самодельные предохранительные устройства, не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы.

5.2.7. Не устанавливать, не подключать без письменного разрешения «Управляющей компании» и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, а также не подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

5.2.8. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

5.2.9. Своевременно сообщать «Управляющей компании» о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию «Собственнику» услуг в рамках Договора.

5.2.10. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в «Управляющую компанию».

5.2.11. Обеспечить предоставление «Управляющей компании» достоверных данных показаний приборов учета поставляемых коммунальных услуг.

5.2.12. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 28-е число текущего месяца и передавать их «Управляющей компании» путем проставления показаний в платежном документе.

5.2.13. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, расходы на расчетный счет «Управляющей компании».

5.2.14. В случае отчуждения собственности представить «Управляющей компании» акт снятия показаний индивидуальных приборов учета (при их наличии).

5.2.15. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. «Собственник» не вправе:

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

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

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

5.3.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (не производить слив воды из системы и приборов отопления).

5.3.5. Совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

6. Порядок расчетов по договору

6.1. Цена настоящего договора по объему услуг, оговоренных настоящим договором, определяется как сумма платы за:

- коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (в т.ч. мест общего пользования));

- содержание и текущий ремонт общего имущества, работы и услуги по управлению общим имуществом Многоквартирного дома, в том числе содержание и техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома.

- иные работы и услуги, установленные Заказчиком и решением Собственников.

6.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается как произведение тарифов, утвержденных в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям групповых и индивидуальных приборов учета. При отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке.

6.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в настоящем договоре на срок не менее одного года.

6.4. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным, на основании счета-квитанции, выставленного не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным. В выставленном «Управляющей компанией» счете-квитанции указываются: размер оплаты за оказанные услуги (отдельно по каждому виду услуг), сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с действующим законодательством. «Управляющая компания» не вправе перераспределять образовавшуюся по какому-либо виду услуг (работ) задолженность между иными видами услуг (работ).

Если платежный документ не получен «Собственником» в установленный настоящим договором срок, то «Собственник» обязан в течение 5 дней письменно обратиться в «Управляющую организацию» за повторным его

получением. В случае если такого обращения не последует, то платежный документ считается доставленным надлежащим образом.

6.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и иные работы и услуги устанавливается общим собранием собственников и членов Заказчика. На момент заключения настоящего Договора, размер платы утвержден общим собранием собственников и указан в Приложении №5 к настоящему Договору.

6.6. Плата вносится Собственниками на расчетный счет «Управляющей компании» через банк или иную кредитную организацию, в соответствии с суммой, указанной в счете-квитанции, предоставляемой Собственнику «Управляющей компанией» и/или уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим договором.

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

«Собственник» обязан обеспечивать проведение проверок коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета. О планируемой дате снятия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета для осуществления поверки и дате установления по итогам проведения поверки необходимо предварительно проинформировать «Управляющую организацию».

6.8. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленном сроке проведения очередной поверки указаны в актах приемки узлов учета.

6.9. Об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг «Собственник» уведомляется через платежный документ, информационный стенд не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

6.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии «Собственника» (и/или граждан зарегистрированных в помещении) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия «Собственника» (и/или граждан зарегистрированных в помещении), при условии соблюдения условий определенных п. 5.2.1. настоящего договора.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием «Собственника» (и/или граждан зарегистрированных в помещении) в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за услугу «отопление», плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

При отсутствии зарегистрированных граждан в жилом помещении, «Собственник» оплачивает отдельные виды коммунальных услуг исходя из нормативов потребления на одного человека, в порядке и на условиях определенных действующим законодательством.

6.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, вносится «Собственником» ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа.

В случае неисполнения «Собственником» обязательств по оплате оказанных услуг по настоящему договору, все поступающие платежи в первую очередь погашают задолженность, ранее образовавшуюся по сроку, независимо от периода, указанного в платежных документах.

6.12. В случае внесения платежей в неуполномоченных организациях или банках, жилищно-коммунальные услуги считаются оплаченными в момент поступления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации».

6.13. В случае нарушения п. 5.2.1, 5.2.2, 5.3 настоящего договора перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги «Управляющей организацией» за предшествующие периоды не производится.

6.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором иных работ и услуг, в том числе работ капитального характера, работ по обеспечению энергетической эффективности многоквартирного дома, решение общего собрания членов Заказчика об оплате данных работ, принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке

финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения данных работ. Размер платежа для «Собственника» рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

7. Ответственность сторон

7.1. «Управляющая компания» несет ответственность за причиненный ущерб, возникший по ее вине или по вине ее работников, за исключением случаев, если ущерб возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) «Собственников» и лиц, проживающих в помещениях «Собственников»;
- использования «Собственниками» общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечения «Собственниками» своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине «Управляющей компании» и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- непреодолимой силы, а также иных явлений стихийного характера (пожаров, наводнений и т.д.).

7.2. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Управляющей компанией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.3. Права и обязанности по настоящему договору могут быть переданы третьим лицам. В случае если «Собственник» своевременно не уведомил «Управляющую компанию» о смене «Собственника» и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за «Собственником», с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.4. За несвоевременную и (или) неполную оплату за содержание и текущий ремонт помещения и коммунальные услуги, «Собственник» обязан уплатить «Управляющей компании» пени в размере предусмотренном жилищным законодательством.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются в установленном законом порядке. Во всем остальном, не предусмотренном

настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Данный договор является обязательным для всех «Собственников» многоквартирного дома.

8.3. В соответствии с федеральным законом «О персональных данных» «Управляющая компания» в период с момента заключения договора и до сроков, установленных нормативными документами, в течение которых «Управляющая компания» обязана хранить информацию о «Собственнике», зарегистрированных гражданах в помещениях и оказанных Услугах, в целях исполнения договора и требований законодательства обрабатывает данные «Собственника» и зарегистрированных граждан в помещениях как с помощью своих программно-аппаратных средств, программно-аппаратных средств сторонних организаций осуществляющих учет и обработку данных связанных с исполнением настоящего договора, так и без их использования. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

8.4. «Собственник» дает согласие «Управляющей компании» осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

8.5. Для исполнения договорных обязательств «Собственники» по запросу «Управляющей компании» обязаны предоставить копии следующих документов (с предъявлением оригиналов для сверки): документа, подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме; документа, удостоверяющего личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки, содержащие следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о

зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

8.6. «Управляющая компания» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных.

«Собственник» согласен, что персональные данные «Собственника» могут передаваться третьим лицам, привлекаемым «Управляющей компанией» на основании соответствующих договоров для исполнения обязательств по настоящему договору.

«Собственник» вправе отозвать свое согласие на обработку персональных данных в части сбора данных при расторжении договора. Отзыв «Собственником» согласия на обработку персональных данных осуществляется в письменном виде в порядке и на условиях определенных действующим законодательством.

8.7. Информация об адресе помещения в многоквартирном доме, по которому предоставляются коммунальные услуги с указанием размера (объема, площади) отапливаемых помещений, количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении, указана в карточках лицевого счета «Собственника».

8.8. Об изменении сведений, указанных в разделе 9 настоящего договора, «Собственник» уведомляется путем размещения информации на сайте «Управляющей компании» и (или) через платежный документ.

8.9. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются:

Приложение № 1 - Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с утвержденным собственниками составом общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Состав и периодичность обязательных работ (услуг) проводимых в многоквартирном жилом доме.

Приложение №4 - Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение №5 – Размер платы за помещения, расположенные в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11.

9. Адреса и реквизиты Сторон

<p>Заказчик: Товарищество собственников жилья «Челюскинская, 11» 129336, г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11 ИНН 7716956826, КПП 771601001 ОГРН 1217700227271</p> <p>Председатель Правления _____ М.Ш. Праздников</p>	<p>Управляющая компания: ООО «Эко-Эксплуатация», юр. адрес: 109240, г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, д. 18, стр. 2, факт. адрес: 129344, г. Москва, ул. Енисейская, д. 7, корп. 3, ИНН 7705392864, КПП 770501001, р/с 40702810900000000151 в ООО КБ «Эко-Инвест» г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187, e-mail: ecoexpl@mail.ru тел. +7 495 982 50 43</p> <p>Генеральный директор _____ Т.С. Азарова</p>
---	--

Приложение №1
к Договору №1 управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11
от «18» мая 2021 года

**Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме**

Наименование услуг, связанных с управлением многоквартирным жилым домом:

1. Ведение технической документации на дом и инженерные сооружения.
2. Обеспечение учета копии договоров найма, аренды общего имущества дома, договоров обслуживания, копий правоустанавливающих документов.
3. Выдача проживающим в доме расчетных документов и справок о размере занимаемых помещений, о платежах за ЖКУ, справок об отсутствии задолженности, прием граждан по оформлению документов для регистрации и обмена паспортов (в т.ч. оформление и выдача справок о регистрации, с места жительства и выписок из домовых книг по заявлению жителей, по запросам) ведение учета регистрации граждан и лиц совместно с ними проживающих.
4. Проведение технических осмотров жилых зданий - 2 раза в год и внепланово при поступлении заявления.
5. Подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств.
6. Планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту дома и его инженерного оборудования.
7. Подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
8. Подготовка предложений общему собранию собственников помещений и/или Заказчику по наиболее эффективному использованию отдельных объектов общего имущества в доме в целях получения дополнительных средств на оплату работ по содержанию и ремонту общего имущества.
9. Подготовка и участие в проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
10. Информирование собственников помещений.

11. Выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств (выморочное имущество), своевременное информирование муниципальных органов (органов исполнительной власти) о наличии таковых.

12. Информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве помещений в доме.

Наименование услуг, связанных с обслуживанием многоквартирного жилого дома.

13. Прием жителей; рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от жителей и принятие соответствующих мер.

14. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

15. Освещение мест общего пользования (учет электрической энергии).

16. Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, замеры обслуживающего сопротивления специализированной изоляции проводов.

17. Локализация (прекращение) протечек от неисправности: устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: наружного водостока и внутреннего водостока - в соответствии с планом работ обслуживающей Организации.

18. Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков - в соответствии с планом работ обслуживающей организации.

19. Обслуживание инженерных сетей входящих в состав общего имущества дома, в том числе подготовка жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период, ревизия запорной арматуры, мелкий ремонт и устранение неисправностей.

20. Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (в жилых помещениях - не по вине проживающих) - в соответствии с планом работ обслуживающей организации, согласованном с Заказчиком.

21. Текущий ремонт в подъездах и в паркинге - в соответствии с планом работ обслуживающей организации, согласованном с Заказчиком.

22. Подметание лестничных площадок и маршей нижних этажей.

23. Мытье лестничных площадок и маршей, в том числе в паркинге.

24. Обеспечение содержания лифта в исправном состоянии и его безопасной эксплуатации (техническое освидетельствование, эксплуатация, обслуживание, страхование, ремонт).

25. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта.

26. Уборка площадок перед входом в подъезд.
27. Комплексная уборка подъезда.
28. Вывоз твердых бытовых отходов согласно норм.
29. Проверка дымоходов и вентиляционных каналов.
30. Техническое обслуживание и текущий ремонт шлагбаумов, ворот, заградительных дверей (отсечных) в паркинге и прочие системы жизнеобеспечения паркинга и жилого дома.
31. Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, автоматической установки водяного пожаротушения, системы внутреннего противопожарного водопровода, системы дымоудаления, насосной станции, системы видеонаблюдения, системы контроля и управления доступом.

Заказчик	Управляющая компания
Председатель Правления _____ М.Ш. Праздников	Генеральный директор _____ Т.С. Азарова

Приложение №2
к Договору №1 управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11
от «18» мая 2021 года

Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включается:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и машиномест и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, чердак, проезды;

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) внутридомовая система отопления, состоящая из индивидуального теплового пункта, стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

5) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов и паркинга многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных)

приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Заказчик	Управляющая компания
Председатель Правления _____ М.Ш. Праздников	Генеральный директор _____ Т.С. Азарова

Приложение №3
к Договору №1 управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11
от «18» мая 2021 года

**Состав и периодичность обязательных работ (услуг) проводимых в
многоквартирном жилом доме.**

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, систем пожаротушения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров) в подвальных помещениях;

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и испытание систем отопления;
- б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- ж) прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- з) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

И) НЕОБХОДИМЫЕ РАБОТЫ В ИТП!

ИТП входим в систему отопления, указанную в пункте а). Перечень работ в ИТП без его осмотра думаю пока сложно указать. Если есть необходимость можно общей фразой (ремонт, регулировка, промывка и испытание индивидуально теплового пункта)

3.3. Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - нижних трех этажей - 6 дней в неделю;
 - выше третьего этажа - 1 раз в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц; не ясно что это? Имеется ввиду, влажная уборка лестничных площадок и маршей
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
- г) мытье окон - 2 раза в год;
- д) влажная протирка дверей, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
- е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

3.4. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.6. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

4. Перечень работ и услуг, подлежит уточнению после передачи технической документации на многоквартирный дом.

5. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющий:

5.1. Предоставление Собственнику коммунальных услуг (теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора).

Заказчик	Управляющая компания
Председатель Правления _____ М.Ш. Праздников	Генеральный директор _____ Т.С. Азарова

Приложение №4
к Договору №1 управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11
от «18» мая 2021 года

АКТ

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств и оборудования между Управляющей компанией и
Собственниками помещений многоквартирного дома.**

Управляющая компания и Собственники помещений составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компании и Собственниками:

- горячее водоснабжение до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении.
- холодное водоснабжение до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении.
- водоотведение до первого раструба в помещении.
- электрическая сеть до электрического счетчика.

2. Собственники несут ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственников (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственников.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компанией, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет денежных средств, оплаченных Собственниками за содержание и ремонт.

5. В случае ограничения Собственниками доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств виновного Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственников и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет виновный Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств виновного собственника.

Заказчик	Управляющая компания
Председатель Правления _____ М.Ш. Праздников	Генеральный директор _____ Т.С. Азарова

Приложение №5
к Договору №1 управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11
от «18» мая 2021 года

Размер платы

за помещения, расположенные в многоквартирном доме по адресу:

г. Москва, ул. Челюскинская, дом 11

с 01.06.2021 года (в рублях):

- за содержание и текущий ремонт общего имущества составляет 44,36 рублей за 1 кв.м. жилого и нежилого помещения в месяц;

–за охрану (содержание постов контролеров) составляет 4,58 рублей за 1 кв.м. жилого и нежилого помещения в месяц;

–за домофон (запирающее устройство) составляет 42 рубля за жилое помещение в месяц;

– за содержание и текущий ремонт общего имущества составляет 53,88 рублей за 1 кв.м. нежилого помещения (машино-места) в месяц;

– за охрану (содержание постов контролеров) составляет 25,52 рублей за 1 кв.м. нежилого помещения (машино-места) в месяц.

Заказчик	Управляющая компания
Председатель Правления _____ М.Ш. Праздников	Генеральный директор _____ Т.С. Азарова