

Договор № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**управления многоквартирным жилым домом по адресу:  
Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52**

г. Реутов

«    » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «РеутКомфорт»** в лице **Генерального директора Ключкова Сергея Павловича**, действующего на основании Устава, и протокола Общего собрания собственников многоквартирного дома от «20» марта 2018 года именуемое в дальнейшем «**Управляющая**», с одной стороны, и гражданин

1. ФИО \_\_\_\_\_

паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан (кем) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_,

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «**Собственник помещения**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, г. Реутов, ул. Октября, д.52 (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. Определения и понятия.**

1.1. Объект недвижимости или Дом: жилой многоквартирный дом, находящийся по адресу, указанному в п.2.2. настоящего договора, в котором Собственнику помещения принадлежит жилое/нежилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

1.2. Общее имущество в Доме:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

### 1.3. Переустройство помещений:

а) переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт жилого помещения (ч. 1 ст. 25 ЖК РФ).

б) переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов (абз. 2 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда).

### 1.4. Перепланировка помещений:

а) перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч. 2 ст. 25 ЖК РФ).

б) перепланировка жилых помещений может включать перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (абз. 3 п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170).

### 1.5. Реконструктивные работы:

- изменение формы, ликвидация, устройство конструктивных элементов, оконных и наружных дверных проемов,
- ликвидация, изменение формы балконов, лоджий, тамбуров, козырьков, остекление лоджий и балконов,
- замена столярных элементов фасада, установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.),
- изменение материалов и пластики внешних конструкций, объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями.

1.6. Коммунальные услуги - осуществление деятельности Управляющей организации по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

1.7. Пользователи помещений: члены семьи собственника помещения, наниматели жилых помещений и члены их семей, лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

## **2. Предмет договора**

2.1. Управляющая компания обязуется по заданию Собственника помещения оказать, а Собственник помещения обязуется оплатить коммунальные услуги, а также услуги по управлению и эксплуатации Дома, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома в

соответствии с Приложением № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

2.2. Действие настоящего договора распространяется на Объект недвижимости, находящийся по адресу:

**Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52**

- этажность – 25;
- площадь здания – 84566,3 кв.м.;
- количество блоков – 10;
- общая площадь квартир (без учета лоджий, балконов и т.п.) – 57253,9 кв.м
- общая площадь не жилых помещений – 1794,3 кв.м.

2.2. Состав общего имущества объекта недвижимости, в отношении которого Управляющая компания оказывает услуги, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Управляющая компания оказывает Собственнику помещения услуги, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору и в п.2.1. настоящего договора, с момента заключения настоящего договора.

### **3. Порядок расчетов и внесения платы за услуги**

3.1. Цена договора и размер платы за Помещение устанавливается в соответствии с причитающейся долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорционально площади находящегося в пользовании/собственности у Собственника помещения жилого/нежилого помещения в соответствии со ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ и включает в себя затраты Собственника помещения, связанные с обеспечением дома:

- 3.1.1. коммунальными услугами (отопление, водоотведение, холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение мест общего пользования), включая коммунальные услуги на общедомовые нужды;
- 3.1.2. услугами по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества;
- 3.1.3. услугами по обслуживанию запирающих устройств;
- 3.1.4. дополнительными услугами, указанными в приложении №3 настоящего договора.

3.2. Расчет и оплата услуг, указанных в пп. 3.1.1, 3.1.3. Договора, производится Управляющей организацией в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 по тарифам, утвержденным органами местного самоуправления (Приложения № 3 «Цены и тарифы на оплату коммунальных и дополнительных услуг»), за исключением

3.2.1. Коммунальной услуги по электроснабжению, оплата за которую производится Собственником помещения самостоятельно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации.

3.3. Расчет и оплата услуг, указанных в пп. 3.1.2., 3.1.4 Договора, производится в соответствии с тарифом, рассчитанным Управляющей организацией, исходя из фактических затрат за оказанные услуги (Тарифы приведены в Приложении № 3 «Цены и тарифы на оплату коммунальных и дополнительных услуг»).

3.4. Начисление оплаты за услуги, указанные в п.3.1.1 и п. 3.1.3 настоящего договора, производится с даты вступления в силу настоящего Договора. В случае передачи квартиры Застройщиком Собственник помещения по Акту приема-передачи (АПП), начисление оплаты за услуги производится Собственник помещения со дня подписания АПП.

3.5. Расчет затрат Управляющей компании при оказании Собственнику помещения дополнительных услуг производится на основании заключенных с Управляющей компании договоров на предоставление услуг, выполнение работ и иных договоров, заключение которых необходимо для надлежащего оказания услуг Собственнику помещения.

3.6. Оказание услуг и оплата за телефон, радиоточку, Интернет и кабельное телевидение, не входит в перечень услуг по настоящему Договору.

3.7. Управляющая компания своими силами или силами третьих лиц ежемесячно не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, направляет Собственнику помещения платежный документ (квитанция, счет) на оплату путем рассылки в почтовые ящики, расположенные в подъездах многоквартирного дома.

3.8. Собственник помещения оплачивает услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счёте сумму на расчетный счет, указанный в квитанции. В

случае изменения реквизитов на оплату предоставляемых работ, услуг, Управляющая компания информирует об этом собственников помещений путём размещения соответствующей информации на

- официальном сайте;
- информационных стендах;
- в платежных документах.

3.9. Собственники помещений, имеющие право на льготы, вносят плату за помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот.

3.10. Собственник помещения обязуется оплачивать услуги Управляющей компании, соблюдая сроки и порядок, указанные в настоящем договоре.

3.11. Для получения справок из бухгалтерии Управляющей компании Собственник помещения обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги за текущий месяц, а при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, полностью ее погасить. При наличии письменной претензии собственника по вопросу расчёта коммунальных платежей по имеющейся задолженности, справка из бухгалтерии Управляющей компании выдается собственнику помещения без погашения задолженности.

3.12. Дополнительные работы, выполняемые Управляющей компанией по заявке Собственника помещения: замена инженерно-технического оборудования в квартире и т.д., оплачиваются дополнительно по тарифам, утвержденным Управляющей компанией.

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

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Управляющая компания обязана:**

4.1.1. В пределах своей компетенции, определенной настоящим Договором, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях и функционирования организаций, расположенных в нежилых помещениях;

4.1.2. Выполнять функции по управлению и обслуживанию в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ;

4.1.3. Осуществлять учет и ведение технической документации на Дом. Вносить изменения в техническую документацию многоквартирного дома от своего имени за счет собственников помещений многоквартирного дома.

4.1.4. Заключать договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и договоры на оказание услуг со специализированными организациями.

4.1.5. Оказывать самостоятельно или с привлечением третьих лиц услуги по технической эксплуатации (в том числе, техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги) своевременно; в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору и действующим законодательством.

4.1.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника помещения, либо иных лиц, являющихся пользователями, в сроки, установленные законодательством.

4.1.8. Не позднее, чем за 3-е суток предупреждать Собственника помещения о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций.

4.1.9. Вести расчеты с Собственником помещения за оказываемые по настоящему договору услуги (в том числе производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги при наличии оснований).

Производить непосредственно или при обращении Собственника помещения проверку правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты,

начисление неустоек и по факту завершения проверки выдавать документы по результатам проверки, содержащие правильно начисленные платежи.

4.1.11. Выдавать Собственнику помещения расчетные документы за оказанные услуги, справки о размере занимаемых помещений, справки о проживании. Документы, указанные в настоящем пункте, предоставляются Собственнику помещения непосредственно Управляющей компанией, МУП «СЦГХ» по адресу: г. Реутов, ул. Новая, д.2, тел. 8-495- 528 77 50 или иным третьим лицом на основании договорных отношений.

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

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) отопление,

д) электроснабжение, в случае отсутствия прямого договора с ресурсоснабжающей организацией.

4.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника помещения, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки,

вести учет устранения указанных недостатков в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.1.14. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) до начала перерыва извещать об этом Собственника помещения путем письменного объявления в общедоступном месте.

Информировать Собственника помещения в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.15. Обеспечить Собственника помещения информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.16. Осуществлять по заявлению Собственнику ввод в эксплуатацию вновь установленного (после ремонта или замены) индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству РФ, не позднее 1 месяца, следующего за датой получения заявления Заказчика.

С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета в эксплуатацию осуществлять расчеты с Собственником по показаниям соответствующих приборов учета.

Приборы индивидуального учета, установленные застройщиком, должны быть введены в эксплуатацию Управляющей компанией в течение 1 месяца после передачи дома застройщиком управляющей организации. Индивидуальные приборы учета тепловой энергии вводятся в эксплуатацию по заявлению собственника помещения в многоквартирном доме, с согласованием времени совместного присутствия с собственником помещения многоквартирного дома.

4.1.17. Периодически (но не реже двух раз в течение календарного года) контролировать правильность снятия Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета и, при необходимости, выполнять корректировку платежей за коммунальные услуги, в случае не предоставления индивидуальных приборов учета Собственником помещения.

4.1.18. Принимать от Собственника помещения показания индивидуальных приборов учета и фиксировать ежемесячно показания коллективного (общедомового) прибора учета (при наличии) в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ

4.1.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством в сфере управления и предоставления коммунальных услуг.

## **4.2. Собственник помещения обязан:**

4.2.1. Использовать помещение по его прямому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.2.2. В целях обеспечения пожарной безопасности:

- не выполнять демонтаж пожарных извещателей,
- не вносить изменения в систему пожарной сигнализации,
- не складировать (не размещать) вещи в лифтовых холлах, вестибюле, на пожарных и переходных балконах.

В случае нарушения данных правил Управляющая компания вправе:

- выдать предписание Собственнику,
- самостоятельно освободить указанные помещения от вещей, в том числе путем их выноса и утилизации.

4.2.3. Своевременно вносить плату за услуги в сроки и в порядке, указанные в главе 3 настоящего договора.

4.2.4. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил №354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.5. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих доступ в помещения, для обеспечения доступа в Помещение Собственника при возникновении аварий инженерных систем в его помещении. В случае невыполнения данного обязательства, Управляющая компания вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие помещения в установленном порядке при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющая организация полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

4.2.6. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

4.2.7. Соблюдать правила пользования лифтами, размещенными в лифтовых холлах дома.

4.2.8. Использовать в целях учета потребленных коммунальных услуг приборы учета, соответствующие требованиям законодательства РФ, ежемесячно снимать его показания и передавать Управляющей организации не позднее 23-го числа текущего месяца.

В случае не предоставления показаний приборов учета в вышеуказанный период времени, расчет за коммунальные услуги производится, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После предоставления Собственником помещения показаний индивидуальных приборов учета производится корректировка ранее выполненных начислений.

Нести ответственность за достоверность снятия показаний.

4.2.9-Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета.

4.2.10. При неиспользовании Помещений в Доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям при его отсутствии в Помещении более 24 часов.

4.2.11. Использовать помещение исключительно по его назначению, в соответствии с законодательством РФ, в том числе:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов,

приходящихся на Помещение, 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 выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном 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 помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Дома;

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые и иные отходы;

4.2.12. При обнаружении неисправностей, пожара, аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправностей и повреждения приборов учета немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании или иную службу, указанную Управляющей компанией.

4.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, а также подзаконными нормативно-правовыми актами в сфере предоставления и потребления коммунальных услуг.

### **4.3. Управляющая компания вправе:**

4.3.1. В установленном порядке требовать от Собственника помещения внесения платы за потребленные коммунальные и иные услуги, возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником помещения обязательств по платежам, и иных причиненных убытков.

4.3.2. В случае аварии инженерных систем в Помещении Собственника в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

4.3.4. Оказывать Собственнику помещения по его заявлению дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень (Приложение №2).

4.3.5. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением общему имуществу Дома, другим жилым и нежилым помещениям, имуществу третьих лиц – ликвидировать их собственными силами и всеми возможными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в Помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

-составление в присутствии представителя правоохранительных органов комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;

-по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Собственник помещения должен быть незамедлительно уведомлен, Помещение закрыто и опечатано.

4.3.6. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию и иные коммунальные услуги, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

-повреждение приборов учета;

-нарушения пломбы на приборах учета;

-при отсутствии актов ввода приборов учета в эксплуатацию, предоставленных Управляющей организации, при замене/ремонте собственником приборов учета;

4.3.7. Распоряжаться в установленном законном порядке общедолевой собственностью многоквартирного дома, при этом полученные средства расходовать по статье расхода, утвержденной протоколом общего собрания собственников помещений, получив согласие Совета дома в лице председателя на каждый такой расход.

4.3.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, подачу коммунальных ресурсов.

4.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством в сфере

управления и предоставления коммунальных услуг.

#### **4.4. Собственник помещения вправе:**

4.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные и иные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Через общее собрание собственников Дома или уполномоченного им лица осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.3. Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг.

4.4.4. Требовать в случаях и порядке, которые установлены правилами предоставления коммунальных услуг, 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 потребителя в занимаемом жилом помещении.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.4.7. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.8. Требовать от представителя Управляющей компании предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в правилах предоставления коммунальных услуг и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.4.9. Требовать от Управляющей компании проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков.

4.4.10. Требовать от Управляющей компании проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения исполнителем от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

4.4.11. Допускать представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

#### **4.5. Собственник помещения не вправе:**

4.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей размещением информации в общедоступном месте;

4.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

4.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Дом, самовольно увеличивать поверхности



нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Дом;

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

4.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в Помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия;

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

## **5. Порядок регистрации факта нарушения условий договора**

5.1. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома регламентирован Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

5.2. В случае причинения ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника помещения Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Собственника помещения, Управляющей компании, свидетелей и других лиц.

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

5.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику помещения, второй - Управляющей компании по почте заказным отправлением с уведомлением или непосредственно Управляющей компании с регистрацией входящего номера документа (акта).

## **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

6.2. Убытки, а также вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей компании или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации Собственником помещения внутриквартирного оборудования внутри Помещения или внутридомовых инженерных систем возмещаются Собственником помещения в полном объеме

6.3. В случае причинения ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника помещения виновными действиями Управляющей компании либо его сотрудников, Управляющая компания компенсирует причиненный ущерб в размере и сроки, установленным действующим законодательством.

6.4. Управляющая компания освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы, действий третьих лиц или нарушением Собственником помещения правил потребления коммунальных услуг., приведенных в Договоре регламентов проведения работ на инженерных системах многоквартирного дома.

6.5. При непредставлении отдельных услуг или невыполнении работ, предусмотренных настоящим договором, Собственник помещения информирует об этом путем подачи письменного/устного заявления в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

6.6. В случае уклонения Собственника помещения от оплаты коммунальных услуг по настоящему договору Управляющая компания вправе, приостановить предоставление коммунальных, предварительно известив Собственника помещения.

6.7. Управляющая компания не несет ответственности за качество поставляемых Собственнику

помещения коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.), если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями Управляющей организации. Управляющая компания освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы, действий третьих лиц или по вине Собственника помещения

## **7. Другие условия**

7.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует в течение 3 лет от даты принятия протокола общего собрания собственников многоквартирного дома.

7.2. При отсутствии уведомления Управляющей компании о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. По соглашению Сторон фактом оказания услуг признается функционирование инженерных систем и коммуникаций Дома, содержание закрепленной придомовой территории. Акты выполненных работ/оказанных услуг или иные документы, их заменяющие.

7.4. При прекращении действия настоящего договора обязательства по нему прекращаются их полным исполнением.

7.5. В случае продажи квартиры собственник должен уведомить исполнителя о прекращении своей обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.7. При переходе прав собственности на часть (долю) указанного в настоящем договоре Помещения Собственник помещения и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей организацией по настоящему договору.

7.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.9. Все споры между сторонами решаются путем переговоров и предъявления претензий. Срок рассмотрения претензий, в случаях, когда это не противоречит действующему законодательству – 10 дней. В случае объективных обстоятельств, если это не противоречит действующему законодательству, срок может быть увеличен, с уведомлением заявителя о продлении срока рассмотрения. Общий срок рассмотрения не может превышать 30 дней. При не достижении согласия спор передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции по месту нахождения Объекта, указанного в п. 2.2. настоящего Договора.

7.10. Все изменения и дополнения по настоящему договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны сторонами или их представителями.

7.11. В соответствии с №152-ФЗ от 27.07.2006 г. "О персональных данных" Собственник помещения предоставляет Управляющей компании право на обработку своих персональных данных, предоставленных для заключения Договора в целях исполнения Договора, включающее в себя сбор, систематизацию в части персональных данных по запросам государственных, контролирующих, судебных органов (в том числе, в случае защиты прав и законных интересов собственников помещений в поименованных организациях).

7.12. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей компании, а второй экземпляр – у Собственника помещения.

## **8. Приложения к договору**

8.1. Приложение №1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего

имущества»

8.2. Приложение №2 «Состав общего имущества, передаваемого в управление»

8.3. Приложение №3 «Цены и тарифы на оплату коммунальных и дополнительных услуг»

8.4. Приложение №4 – «Смета за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и работы, услуги по управлению общим имуществом дома за 1 кв. м».

8.5. Приложение №5 «Регламент проведения строительно-отделочных работ в квартирах жилого многоквартирного дома»

8.6. Приложение №6 «Акт по разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам».

### 9. Реквизиты и подписи сторон

<b>Управляющая организация</b>	<b>Собственник помещения в многоквартирном доме</b>
ООО «УК «РК» 143969, РФ, Московская область, г. Реутов, Юбилейный проспект, дом 72, пом 028 ОГРН 1125012003786 ИНН/КПП 5012073700/504101001 р/с 40702810040020016581 ПАО «Сбербанк России» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225	Фамилия, имя, отчество _____ _____ Паспорт серия _____ № _____ Дата выдачи _____ г. Кем выдан _____ _____ Код подразделения _____ Адрес постоянной регистрации _____ _____ Адрес фактического проживания _____ _____ Контактные данные _____ _____
Генеральный директор _____ Клочков С.П.	
	(подпись) (фамилия, инициалы)

**Приложение № 1**  
**к Договору управления многоквартирным жилым домом по адресу:**  
**Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52**

### Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

<i>Периодичность основных работ по уборке придомовой территории</i>		
<i>Холодный период</i>		
<i>№№ п/п</i>	<i>Вид уборочных работ</i>	<i>Периодичность работ</i>

1.	Подметание свежевыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов.	1 раз в сутки
2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов	1 раз в сутки
3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки
4.	Очистка тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда	1 раз в сутки
5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
6.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
7.	Промывка урн	1 раз в месяц
8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период
9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
10.	Сдвигание свежевыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки

#### ***Теплый период***

<b><i>№№ n/n</i></b>	<b><i>Вид уборочных работ</i></b>	<b><i>Периодичность работ</i></b>
1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см	1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
3.	Промывка урн	2 раза в месяц
4.	Уборка газонов	1 раз в 2-ое суток
5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
6.	Поливка газонов и зелёных насаждений	1 раз в 2-ое суток
7.	Протирка указателей	5 раз в сезон
8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2-ое суток
10.	Окраска решётчатых ограждений, ворот, оград, контейнеров, урн	1 раз в весенний сезон
11.	Мойка территорий	3 раза в сезон

#### ***Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток***

<b><i>№№ n/n</i></b>	<b><i>Вид работ</i></b>	<b><i>Периодичность работ</i></b>
1.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей и лифтовых холлов, нижних 2-х этажей	Ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно

4.	Мытьё лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов.	1 раз в месяц
5.	Мытьё пола кабины лифта	Ежедневно
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
7.	Мытьё окон	1 раз в год
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю
9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решёток, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год

**Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов**

<b>№№ n/n</b>	<b>Вид работ</b>	<b>Периодичность</b>
1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно
3.	Уборка мусороприёмных камер	Ежедневно
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5.	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9.	Устранение засора	По мере необходимости

**Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров**

<b>№ № n/n</b>	<b>Наименование работ</b>	<b>Сроки исполнения</b>	<b>Примечание</b>
<b>Осмотр конструктивных элементов дома</b>			
1.	Периодический осмотр жилого дома	2 раза в год	
2.	Периодически проверки вентиляции	1 раз в год по договору со специализированной организацией	
3.	Санитарная обработка подвалов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
4.	Обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприёмных воронок, колен и отчёта наружного водостока	По мере необходимости	
5.	Закрытие, раскрытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак	2 раза в год	
6.	Остекление оконных и дверных заполнений	В зимнее время – в течение	

	в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	суток; В летнее время в течение 3-х суток	
7.	Установка и снятие пружин на входных дверях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	По мере необходимости	
8.	Мелкий ремонт вентиляционных коробов	По мере необходимости	
9.	При обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках	Организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов с ведением записей в журнале	
10.	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность	По мере необходимости	
11.	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, флагодержателей и др. элементов	По мере необходимости	
12.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости	
13.	Мелкий ремонт кровель, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение суток	
14.	Очистка кровель от снега и наледи	По мере необходимости	
<b>Инженерные коммуникации систем холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления и канализации</b>			
1.	Периодические осмотры систем ГВС, ХВС, ЦО, КС после аварий, ремонтов	По мере необходимости	
2.	Ревизия запорной арматуры, кранов, вентиляей	2 раза в год	
3.	Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО	1 раз при подготовке дома к зиме	
4.	Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов	при пуске тепла; далее по мере необходимости	
5.	Отключение приборов отопления при их неисправности	По мере необходимости	
6.	Очистка грязевиков, воздухоотборников	1 раз в год	
7.	Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках	По мере необходимости	
8.	Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.)	За счёт средств Владельца и нанимателя	
9.	Замена квартирной разводки ГВС, ХВС, ЦО, КС.	За счёт средств Владельца и нанимателя	

10.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	При подготовке к зиме	
11.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	По мере необходимости	
12.	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	По мере необходимости	
13.	Проверка исправности канализационной вытяжки	1 раз в год при осмотре	
14.	Прочистка дворовой канализационной сети	По мере необходимости	
<b><i>Электрооборудование</i></b>			
1.	Периодический осмотр и ревизия электросетей	2 раза в год	
2.	Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий	По мере необходимости	
3.	Смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена плавких вставок и автоматов в электрощитах.	По мере необходимости	
4.	Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках и уличных указателях и устройствах дворового освещения.	По мере необходимости	
5.	Ремонт, восстановление освещения в техподвалах, чердачных помещениях.	По мере необходимости	
6.	Ремонт, замена внутриквартирной электропроводки.	За счёт средств Владельца и нанимателя	
7.			
8.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов По мере необходимости	Постоянно по договору со специализированной организацией	
9.	Проведение электроизмерительных работ (сопротивление изоляции электроустановок).	1 раз в 3 года в домах с электроплитами	
<b><i>Аварийное обслуживание</i></b>			
1.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)	Круглосуточно	
2.	Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома	По мере обнаружения	
3.	Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС.	По мере обнаружения	
4.	Ремонт, замена аварийно-повреждённой запорной арматуры на системах ГВС, ХВС, ЦО, КС.	По мере необходимости	
5.	Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического	По мере необходимости	

	оборудования общего имущества Многоквартирного дома		
6.	Откачка воды из подвала	По мере необходимости	
7.	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над вскрытыми трубопроводами	По мере необходимости	
8.	Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ	По мере необходимости	

**Подпись Собственника** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Исполнитель** \_\_\_\_\_ / С.П. Клочков /

**Приложение № 2**  
к Договору управления многоквартирным жилым домом по адресу:  
Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52

**Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52**

<u>№</u> <u>п/п</u>	<u>Наименование</u> <u>элемента общего</u> <u>имущества</u>	<u>Параметры</u>
------------------------	---	------------------



		<u>Параметры</u>	<u>Ед. изм.</u>	<u>Кол-во</u>
<b>1</b>	<b><u>Помещения общего пользования 1-го этажа</u></b>			
<b>1.1</b>	<b><u>Помещения общего пользования</u></b>			
		Площадь пола	кв.м.	1158,89
-	<b><u>в том числе:</u></b>	-		
<b>1.1.1</b>	<b><u>Тамбуры</u></b>	<u>Количество</u>	шт	20
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	110,04
		Отделка потолка- Подвесной, типа Грильято, площадь	кв.м	110,04
		Отделка стен - шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	460,39
<b>1.1.2</b>	<b><u>Вестибюль</u></b>	<u>Количество</u>	шт	10
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	218,96
		Отделка потолка- Подвесной, типа Грильято, площадь	кв.м	218,96
		Отделка стен - шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	705,71
<b>1.1.3</b>	<b><u>Лифтовой холл</u></b>	<u>Количество</u>	шт.	10
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	144,54
		Отделка потолка- Подвесной, типа Грильято, площадь	кв.м	144,54
		Отделка стен - шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	428,94
<b>1.1.4</b>	<b><u>Лестничная клетка</u></b>	<u>Количество</u>	шт.	20
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	380,97
		Отделка потолка- Окраска ВДА краской, площадь	кв.м	380,97
		Отделка стен - шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	1097,2
<b>1.1.5</b>	<b><u>Колясочная</u></b>	<u>Количество</u>	шт.	-
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	-
		Отделка потолка- Окраска ВДА краской,	кв.м	-

		площадь		
		Отделка стен - шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	-
<b>2.</b>	<b><u>Помещения общего пользования на жилых этажах</u></b>			
<b><u>2.1</u></b>	<b>Переходной балкон</b>	<u>Количество</u>	шт.	240
		<u>Отделка пола- Шлифованный бетон с обеспыливанием, Площадь</u>	кв.м	2673,36
		<u>Отделка потолка- Шпатлевка, затирка и окраска стойкой минеральной фасадной краской площадь</u>	кв.м.	2673,36
<b><u>2.2</u></b>	<b>Лестничная клетка</b>	<u>Количество</u>	шт.	10
		<u>Отделка пола- Шлифованный бетон с обеспыливанием; керамогранит, Площадь пола</u>	кв.м	4509,12
		<u>Отделка потолка- окраска ВДА краской, площадь</u>	кв.м	4509,12
		<u>Отделка стен шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь</u>	кв.м	12084,72
<b><u>2.3</u></b>	<b>коридоры</b>	<u>Количество</u>	шт.	240
		<u>Отделка пола- керамогранит. Площадь</u>	кв.м	4415,04
		<u>Отделка потолка- Шпатлевка, грунтовка, окраска матовой ВДА краской, площадь</u>	кв.м	4415,04
		<u>Отделка стен - штукатурное покрытие, окраска ВДА краской, площадь</u>	кв.м	14397,84
<b><u>2.4</u></b>	<b>Лифтовые холлы</b>	<u>Количество</u>	шт.	240
		<u>Отделка пола- керамогранит. Площадь</u>	кв.м	3817,68
		<u>Отделка потолка- Шпатлевка, грунтовка, окраска матовой ВДА краской, площадь</u>	кв.м	3817,68
		<u>Отделка стен</u>	кв.м	8975,52

		штукатурное покрытие, окраска ВДА краской, площадь		
<b><u>2.5</u></b>	<b><u>Помещения мусорокамеры (холл/помещение мусоропровода)</u></b>	<b><u>Количество</u></b>	шт.	240
		Отделка пола-карамогранит. Площадь	кв.м	2328,24
		Отделка потолка-Шпатлевка, грунтовка, окраска матовой ВДА краской, площадь	кв.м	2328,24
		Отделка стен штукатурное покрытие, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	7514,64
<b><u>3.</u></b>	<b><u>Помещения для обслуживания дома</u></b>			
<b><u>3.1</u></b>	<b><u>Подсобное помещение (кладовая уборочного инвентаря)</u></b>	<b><u>Количество</u></b>	шт	10
		Отделка пола-карамогранит. Площадь	кв.м	27,91
		Отделка потолка-Окраска ВДА краской, площадь	кв.м	27,91
		Отделка стен - шпаклевка, покраска и керамогранит, площадь	кв.м	202,9
<b><u>3.2</u></b>	<b><u>Помещение консьержа</u></b>	<b><u>Количество</u></b>	шт	10
		Отделка пола-Линолеум на теплозвукоизоляционной основе. Площадь	кв.м	74,23
		Отделка потолка-Шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	74,23
		Отделка стен – Шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	302,47
<b><u>3.3</u></b>	<b><u>Санузел (1 этаж)</u></b>	<b><u>Количество</u></b>	шт	10
		Отделка пола-карамогранит. Площадь	кв.м	25,1
		Отделка потолка-Шпатлевка, грунтовка, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	25,1
		Отделка стен – керамогранит, штукатурка, покраска, площадь	кв.м	179,71
<b><u>3.4</u></b>	<b><u>Коллектор</u></b>	<b><u>Количество</u></b>	шт	10

		Отделка пола керамогранит,,Площадь	кв.м	33,34
<b>3.5</b>	<b><u>Вспомогательное помещение</u></b>	<b><u>Количество</u></b>	шт	-
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	-
		Отделка потолка- Окраска ВДА краской , площадь	кв.м	-
		Отделка стен – Окраска ВДА краской, площадь	кв.м	-
<b>3.6</b>	<b><u>Тамбур мусорокамеры</u></b>	<b><u>Количество</u></b>	шт	-
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	-
		Отделка потолка- Окраска ВДА краской , площадь	кв.м	-
		Отделка стен – Окраска ВДА краской, площадь	кв.м	-
<b>3.7</b>	<b><u>Мусорокамера</u></b>	<b><u>количество</u></b>	Шт.	10
		Отделка пола - карамогранит. Площадь	кв.м	96,7
		Отделка потолка- шпаклевка, покраска, площадь	кв.м	96,7
		Отделка стен – керамогранит, штукатурка, покраска, площадь	кв.м	372,51
<b>3.8</b>	<b><u>Технический этаж</u></b>	<b><u>количество</u></b>	Шт.	3
		Отделка пола- Краска по бетону типа Текстил .Площадь	кв.м	2762,37
		Отделка потолка- Окраска ВДА краской, площадь	кв.м	2762,37
		<b><u>Отделка стен -</u></b> штукатурное покрытие, окраска ВДА краской, <b><u>площадь</u></b>	кв.м	2273,87
<b>3.9</b>	<b><u>Техническое помещение (помещение обслуживания мусоропровода)</u></b>	<b><u>количество</u></b>	Шт.	10
		Отделка пола - карамогранит. Площадь	кв.м	148,68
		Отделка потолка- Окраска ВДА краской, площадь	кв.м	148,68
		Отделка стен – Окраска ВДА краской, площадь	кв.м	149,22
<b>3.10</b>	<b><u>Коридор</u></b>	<b><u>количество</u></b>	Шт.	9
		Отделка пола- карамогранит. Площадь	кв.м	84,87

		Отделка потолка- Шпатлевка, грунтовка, окраска матовой ВДА краской, площадь	кв.м	84,87
		<u>Отделка стен -</u> штукатурное покрытие, окраска ВДА краской, <u>площадь</u>	кв.м	250,2
<b><u>3.11</u></b>	<b><u>Переходной балкон</u></b>	<u>количество</u>	Шт.	10
		<u>Отделка пола- Шлифованный бетон с обеспыливанием, Площадь</u>	кв.м	111,56
		<u>Отделка потолка- Шпатлевка, затирка и окраска стойкой минеральной фасадной краской</u> <u>площадь</u>	кв.м	111,56
<b><u>3.4</u></b>	<b><u>Машинное отделение лифтов</u></b>	<u>количество</u>	шт	10
		Отделка пола- Краска по бетону типа Текстил .Площадь	кв.м	292,38
		Отделка потолка- Окраска ВДА краской , площадь	кв.м	292,38
		Отделка стен штукатурное покрытие, окраска ВДА краской, площадь	кв.м	518,28
<b><u>3.5</u></b>	<b><u>Электрощитовая</u></b>	<u>Количество</u>	шт	4
		Отделка пола- Краска по бетону типа Текстил. Площадь	кв.м.	59,03
		Отделка потолка- Окраска ВДА краской , площадь	кв.м.	59,03
		Отделка стен – Окраска ВДА краской, площадь	кв.м.	187,88
<b><u>3.6</u></b>	<b><u>ИТП</u></b>	<u>Количество</u>	шт	1
		<u>Площадь пола</u>	кв.м.	125,74
<b><u>4</u></b>	<b><u>Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</u></b>			
<b><u>4.1</u></b>	<b><u>Фундаменты</u></b>	<u>Вид фундамента</u>	-	Монолитная ж/б плита
<b><u>4.2</u></b>	<b><u>Наружные стены, фасад</u></b>	<u>Материал</u>	-	Из ячеистобетонных блоков, утепление мин.плитой, облицовка плитками из керамогранита по технологии вентилируемого фасада

		<u>Площадь</u>	<u>кв.м.</u>	24036,11
4.3	<b><u>Наружные стены, фасад</u></b>	<u>Материал</u>	-	Из ячеистобетонных блоков, утепление мин.плитой, облицовка штукатурка по технологии «мокрый фасад».
		<u>Площадь</u>	<u>кв.м.</u>	12302,64
4.4	<b><u>Крыши</u></b>	<u>Количество посекционно</u>	<u>шт.</u>	10
		<u>Вид кровли</u>	-	плоская рулонная по монолитным перекрытиям
		<u>Материал кровли</u>	-	Рулонное 2-хслойное покрытие «Унифлекс ЭПП» и «Техноэласт ЭКП»
		<u>Площадь кровли</u>	<u>кв.м.</u>	3485,78
		<u>Материал кровли</u>	-	Рулонное 2-хслойное покрытие «Унифлекс ЭПП» и «Техноэласт ЭКП», покрытие тротуарной плиткой
		<u>Площадь кровли</u>	<u>кв.м.</u>	230,14
4.5	<b><u>Лестницы (без учета наружных лестниц)</u></b>	<u>Количество лестничных маршей</u>	<u>шт.</u>	1000 назем. + 9 подвал.
		<u>Материал лестничных маршей</u>	-	Сборный железобетон и монолитный железобетон
		<u>Материал ограждения</u>	-	металл
4.6	<b><u>Лифтовые и иные шахты</u></b>	<u>Количество лифтовых шахт</u>	<u>шт.</u>	30
		<u>Количество вытяжных шахт мусоропровода</u>	<u>шт.</u>	10
4.7	<b><u>Двери</u></b>	<u>Количество дверей 1-го этажа, ограждающих вход в помещения общего пользования и технические ниши и помещения (для обслуживания)</u>	<u>шт.</u>	104
		<u>Из них:</u>	-	
		<u>- деревянных</u>	<u>шт.</u>	40
		<u>- металлических</u>	<u>шт.</u>	64
4.8	<b><u>Двери</u></b>	<u>Количество дверей с 2 по 25-й этаж и техэтаж, ограждающих вход в помещения общего пользования и технические ниши и помещения (для</u>	<u>шт.</u>	1314

		<u>обслуживания)</u>		
		<u>Из них:</u>	-	
		- <u>деревянных</u>	<u>шт.</u>	240
		- <u>металлических</u>	<u>шт.</u>	1074
<u>4.9</u>	<b><u>Окна</u></b>	<u>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования</u>	<u>шт.</u>	10
<b><u>5</u></b>	<b><u>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</u></b>			
<u>5.1</u>	<b><u>Лифты и лифтовое оборудование</u></b>	<u>Количество, в том числе:</u>	<u>шт</u>	<u>30</u>
		<u>1. Грузо-пассажирский лифт:</u>	<u>шт</u>	<u>10</u>
		- <u>Марка лифтов</u>	-	<u>КМЗ</u>
		- <u>Грузоподъемность</u>	<u>кг</u>	<u>1000</u>
		- <u>Площадь кабины</u>	<u>мм</u>	<u>2100x1100x2100</u>
		<u>2. Пассажирский лифт:</u>	<u>шт</u>	<u>10</u>
		- <u>Марка лифтов</u>	-	<u>КМЗ</u>
		- <u>Грузоподъемность</u>	<u>кг</u>	<u>630</u>
		- <u>Площадь кабины</u>	<u>м2</u>	<u>2100x1100x2100</u>
		<u>2. Пассажирский лифт:</u>	<u>шт</u>	<u>10</u>
		- <u>Марка лифтов</u>	-	<u>КМЗ</u>
		- <u>Грузоподъемность</u>	<u>кг</u>	<u>400</u>
		- <u>Площадь кабины</u>	<u>м2</u>	<u>2100x1100x2100</u>
<u>5.2</u>	<b><u>Система теплоснабжения</u></b>			
<u>5.2.1</u>	<u>Индивидуальный тепловой пункт</u>	<u>Количество</u>	<u>компле кт</u>	<u>1</u>
<u>5.3</u>	<b><u>Система отопления</u></b>			
<u>5.3.1</u>	<u>Трубопроводы отопления (протяженность труб в однетрубном исчислении)</u>	<u>Труба стальная водогазопроводная</u>	<u>м.п.</u>	<u>2542</u>
<u>5.3.2</u>	<u>Стальной панельный радиатор</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>65</u>
<u>5.3.3</u>	<u>Конвектор</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>526</u>
<u>5.3.4</u>	<u>Конвекторы электрические</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>0</u>
<u>5.3.5</u>	<u>Краны на системе отопления</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>2040</u>
<u>5.3.6</u>	<u>Клапаны регулирующие</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>260</u>
<u>5.3.7</u>	<u>Коллектор отопления этажный</u>	<u>Количество</u>	<u>компл.</u>	<u>500</u>

<u>5.4</u>	<b><u>Система хозяйственно-питьевого и пожарного водоснабжения</u></b>			
<u>5.4.1</u>	<u>Насосная станция хозяйственно-питьевого водоснабжения</u>	<u>Количество</u>	<u>компле кт</u>	<u>1</u>
<u>5.4.2</u>	<u>Шкаф для пожарного крана в комплекте кран пожарный, рукав пожарный, ствол пожарный</u>	<u>ШПК-Пульс-320Н,</u>	<u>шт.</u>	<u>502</u>
		<u>ШПК-Пульс-310Н, ШПО -113</u>	<u>шт</u>	<u>22</u>
<u>5.4.3</u>	<u>Трубопроводы (в однострубно м исчислении)</u>	<u>Труба стальная водогазопроводная, оцинкованная, сшитого полиэтилена</u>	<u>м.п.</u>	<u>8230</u>
<u>5.4.4</u>	<u>Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения</u>	<u>Количество:</u>	<u>-</u>	
		<u>задвижек</u>	<u>шт.</u>	<u>134</u>
		<u>кранов</u>	<u>шт.</u>	<u>918</u>
<u>5.4.5</u>	<b><u>Коллектор водоснабжения</u></b>		<u>шт</u>	<u>500</u>
<u>5.5</u>	<b><u>Естественная вентиляция</u></b>	<u>Количество</u>	<u>компл.</u>	<u>1</u>
<u>5.6.</u>	<b><u>Система вентиляции</u></b>			
<u>5.6.1</u>	<u>Вентиляция машинного помещения лифтов</u>	<u>СК200</u>	<u>Компл.</u>	<u>10</u>
<u>5.6.2</u>	<u>Вентиляция ИТП</u>		<u>Компл.</u>	<u>1</u>
<u>5.7.</u>	<b><u>Система дымоудаления</u></b>			
<u>5.7.1</u>	<u>Система подпора воздуха ПД1-ПД10</u>	<u>GTLB-01-063-Ду</u>	<u>компл.</u>	<u>10</u>
<u>5.7.2</u>	<u>Система подпора воздуха ПД11-ПД20</u>	<u>GTLF-01-073-ДУ</u>	<u>компл.</u>	<u>10</u>
<u>5.7.3</u>	<u>Система дымоудаления ДУ1-ДУ10</u>	<u>ВКР- 7.1 ДУ</u>	<u>компл.</u>	<u>10</u>
	<u>Система подпора компенсации дымоудаления воздуха ПДЕ</u>	<u>Количество</u>	<u>компл.</u>	<u>10</u>
<u>5.8</u>	<b><u>Система хозяйственно-бытовой канализации</u></b>			
<u>5.8.1</u>	<u>Трубопроводы канализации</u>	<u>Труба ПВХ</u>	<u>м.п.</u>	<u>7200</u>
<u>5.9</u>	<b><u>Мусоропровод</u></b>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>10</u>
		<u>Длина ствола</u>	<u>м.п.</u>	<u>78</u>
		<u>Количество загрузочных устройств</u>	<u>шт</u>	<u>240</u>
<u>5.10</u>	<b><u>Внутренний водосток</u></b>	<u>Труба стальная</u>	<u>м.п.</u>	<u>1000</u>
<u>5.11</u>	<b><u>Электрооборудование и электроосвещение</u></b>			
	<u>Сети</u>	<u>Длина кабеля</u>	<u>м</u>	<u>46187</u>



<u>5.11.</u> <u>1</u>	<u>электроснабжения</u>			
<u>5.11.</u> <u>2</u>		<u>Длина провода</u>	<u>м</u>	<u>2055</u>
<u>5.11.</u> <u>3</u>	<u>Электрические вводно-распределительные устройства</u>	<u>Количество</u>	<u>комп.</u>	<u>14</u>
<u>5.11.</u> <u>4</u>	<u>УЭРМ</u>	<u>Количества</u>	<u>компл</u>	<u>240</u>
<u>5.11.</u> <u>5</u>	<u>Светильники</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>3977</u>
<u>5.12.</u>	<u>Связь и сигнализация</u>	<u>Вид систем и сетей</u>	<u>шт.</u>	<u>-</u>
		<u>1. Радиофикация</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>2. Телефонизация</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>3. Телевидение</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>4. Элементы объединенной диспетчерской системы</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>5. Охранно-пожарная сигнализация,</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>6. Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>7. Автоматизированная система контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ),</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>8. Автоматизированная система контроля и учета тепловой энергии и водопотребления (АСКУЭ.1)</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>9. Система охраны входов</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
		<u>10..Видеонаблюдение</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>
<u>11.ОЗДС</u>	<u>шт.</u>	<u>1</u>		
<u>5.13</u>	<u>Общедомовые приборы учета и приборы учета расхода на ОДН</u>	<u>Перечень установленных приборов учета, марка</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>Узел учета холодной воды на базе измерительного-вычислительного комплекса «Ирвикон» ,</u>	<u>Компл ект.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя</u>	<u>Компл ект.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя отопления жилой части 1 зоны.</u>	<u>Компл ект.</u>	<u>1</u>

		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя отопления жилой части 2 зоны.</u>	<u>Компл ект.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя ГВС жилой части 1 зоны.</u>	<u>Компл ект.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя ГВС жилой части 2 зоны.</u>	<u>Компл ект.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя отопления нежилой части.</u>	<u>Компл ект.</u>	<u>1</u>
		<u>Узел учета тепловой энергии и теплоносителя ГВС нежилой части 1 зоны.</u>	<u>Компл ект.</u>	<u>1</u>
<u>5.14</u>	<u>Указатели наименования улицы на фасаде многоквартирного дома</u>	<u>Количество</u>	<u>шт</u>	<u>2</u>
<u>6</u>	<u>Площадь</u>	<u>Площадь застройки</u>	<u>м.кв.</u>	<u>4564</u>

Подпись Собственника \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Ключков С.П. /

**Приложение № 3**  
к Договору управления многоквартирным жилым домом по адресу:  
Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52

**Цены и тарифы на оплату коммунальных и дополнительных услуг**

№	Наименование услуги	Ед. измерения	1-комн. квартира, квартира-студия	2-комн. квартира	3-комн. квартира
1	Тариф Содержание и текущий ремонт жилого фонда*/ на период действия решения собственников о	Руб./ кв.м. общей жилой площади (включая НДС)	43,41/ 41,71	43,41/ 41,71	43,41/ 41,71

	закрытии мусоропроводов				
2	Охрана	Руб./кв.м. общей жилой площади в месяц (включая НДС)	12,55	12,55	12,55
3	Техническое обслуживание системы охраны входов с использованием домофонных трубок/ без использования домофонных трубок	руб/с квартиры в месяц (включая НДС)	30/15	30/15	30/15
4	Вывоз КГМ	руб/с квартиры единовременно (включая НДС)	5300	9000	13500

\* Тариф на содержание и текущий ремонт изменяется в соответствии с утверждаемым тарифом Решением совета Депутатов города Реутов.

№	Наименование услуги	Ед. измерения	1-комн. квартира	2-комн. квартира	3-комн. квартира
1	Отопление	Руб./Гкал (включая НДС)	1783,65	1783,65	1783,65
2	Горячее водоснабжение (подогрев ГВС)	Руб./Гкал (включая НДС)	1783,65	1783,65	1783,65
3	Горячее водоснабжение (ХВС для ГВС)	Руб./куб.м (включая НДС)	41,47	41,47	41,47
4	Холодное водоснабжение	Руб./куб.м. (включая НДС)	41,47	41,47	41,47
5	Водоотведение	Руб./куб.м. (включая НДС)	27,77	27,77	27,77

Тариф на содержание оплату коммунальных услуг меняется в соответствии с ежегодно утверждаемым тарифом Администрацией города Реутов, тарифом, подлежащим применению на территории города Реутов.

Тариф за потребление электроэнергии, применяемый Исполнителем при расчете платежей за жилые и нежилые помещения Заказчика, осуществляется на основании утвержденных уполномоченными организациями тарифов и цен для соответствующей категории помещений.

Собственник помещения \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
 Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Ключков С.П. /

**Приложение № 4**  
**к Договору управления многоквартирным жилым домом по адресу:**  
**Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52**

Смета за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и работы, услуги по управлению общим имуществом дома за 1 кв. м

**ПЛАН на 2017-2018гг. по проведению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу:  
Московская область, г.Реутов ул.Октября, д.52**

Полезная площадь дома, в том числе: **59 048,20**  
 Жилых помещений (квартир) **57 253,90**  
 Нежилых помещений **1 794,30**

Размер платы за содержание и ремонт, руб. с НДС 18%/м2 **43,41**

№п/п	Наименование работ (услуг)	Месячная плановая стоимость работы (услуги), руб.	Годовая плановая стоимость работы (услуги), руб.
<b>Всего</b>		<b>2 563 282,36</b>	<b>30 759 388,36</b>
1	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	254 145,52	3 049 746,24
2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	630 805,30	7 569 663,63
3	Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов	213 916,66	2 566 999,86
4	Работы по обеспечению вывоза крупногабаритного мусора	0,00	0,00
5	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций) многоквартирных домов	79 505,80	954 069,63
6	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	220 524,81	2 646 297,73
7	Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов в многоквартирном доме	82 429,92	989 159,00
8	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	486 871,84	5 842 462,08
9	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	39 911,56	478 938,77
10	Работы по содержанию и ремонту систем вентиляции	43 856,66	526 279,92
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	156 956,94	1 883 483,24
13	Расход электроэнергии, потребленной на дежурное освещение мест общего пользования и работу лифтов (общедомовые нужды)	0,00	0,00
14	Расход воды на общедомовые нужды	0,00	0,00
15	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	5 071,85	60 862,20
16	Прочие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	0,00	0,00
17	Уборка придомовой территории	298 019,86	3 576 238,28
18	Услуги РКЦ	51 265,65	615 187,77

**РАСШИФРОВКА**

платы за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и работы, услуги по управлению общим имуществом дома за 1 кв. м.

**улица Октября, дом 52**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Стоимость руб. за 1 кв. м. в месяц (с учетом НДС)
1	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	4,30
2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	7,52
3	Работы по уборке придомовой территории, содержанию объектов благоустройства и озеленения	3,15
4	Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов	3,62
5	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном	8,24
6	Аварийно-диспетчерское обслуживание	4,55
7	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	0,09
8	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций) многоквартирных домов	1,70
9	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	5,97
10	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	0,97
11	Работы по содержанию и ремонту систем вентиляции	0,74
12	Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов в многоквартирном доме	1,70
13	Услуги расчетно-кассового центра	0,86
<b>ВСЕГО:</b>		<b>43,41</b>

**Приложение № 5**  
к Договору управления многоквартирным жилым домом по адресу:  
Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52

**Регламент проведения строительно-отделочных работ в квартирах жилого многоквартирного дома**

## 1. Правила проведения строительно-отделочных работ

1.1 Все виды строительно-отделочных работ в квартире проводятся в соответствии с действующей нормативной документацией и настоящим Регламентом.

1.2 Отделочные работы в квартире производятся Заказчиком в соответствии с настоящим Регламентом после заключения договора с Исполнителем и подписания акта приема-передачи ключей, а также оплаты стоимости услуг в соответствии с п. 3. 5. настоящего договора.

1.3 Перепланировка и реконструкция жилых помещений может производиться только после получения Заказчиком свидетельства о регистрации права собственности на квартиру и предоставления указанной в Регламентах к настоящему договору проектной документации, на предполагаемые к выполнению работы в квартире, согласованной в установленном законом порядке.

1.4 Заказчик должен проверять наличие специального разрешения (Лицензии) у работников, нанимаемых им для проведения строительно-отделочных работ, если данные работы подлежат лицензированию, согласно действующему законодательству.

1.5 Заказчик перед началом строительно-отделочных работ в квартире обязан заключить с Исполнителем в день подписания Договора на оказание услуг и выполнение работ по управлению и эксплуатации или иной специализированной организацией договор на строительный контроль и представить в разумные сроки на согласование проектную документацию.

1.6 До начала работ в квартире владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина), емкость для очистки инструмента от цементно-песчаных смесей, штукатурных и окрасочных материалов

1.7 Запрещается слив в канализацию осадка от очистки инструмента и оборудования.

1.8 Складирование строительных материалов осуществляется на отведенной для этого площадке по указанию Исполнителя либо в квартире Заказчика. Складирование строительного материала и мусора в местах общего пользования многоквартирного дома и на прилегающей территории категорически запрещается. Запрещается установка на территории оборудования Заказчика (например насосные и штукатурные станции, сварочное оборудование и пр.). Запрещается прокладка по местам общего пользования временных коммуникаций Заказчика (например электропроводка, рукава для подачи раствора и пр.)

1.9 Проживание третьих лиц в квартирах в период проведения строительно-отделочных работ запрещено.

1.10 Заказчик берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможное причинение ущерба зданию и/или его частям (в том числе лифтовое оборудование, двери, окна, отделка мест общего пользования) и/или имуществу владельцев квартир и/или здоровью третьих лиц при выполнении указанных работ. Размер ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной Исполнителем. При этом Заказчик возмещает причиненный ущерб в течение 10-и календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования Исполнителя.

1.11 Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся с обязательным согласованием Исполнителя, органов местного самоуправления в строгом соответствии с действующим жилищным законодательством.

1.12. Исполнитель осуществляет контроль за проведением Заказчиком работ по:

- установке, подключению и использованию электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, замене или увеличению мощности приборов отопления, переустройству инженерных систем квартиры.
- монтажу и демонтажу индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, в целях недопущения нарушения установленных в доме схем распределения потребленных коммунальных ресурсов;
- проведению работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в целях недопущения выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений

или конструкций жилого дома, созданию аварийных ситуаций.

1.13. Заказчик обязан до начала производства вышеуказанных работ получить разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ, оформленное на основании распоряжения органов местного самоуправления, или узаконить ранее выполненное переустройство квартиры, если ранее оформление переустройства квартиры не производилось.

1.14. При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, Заказчик обязуется соблюдать все требования жилищного законодательства, и нести ответственность за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения в соответствии с действующим законодательством.

1.15. Не допускается переустройство помещений, при котором:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, в т.ч. затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам,
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть отнесены к категории непригодных для проживания,
- предусматривается увеличение подсобной площади помещений за счет площади жилых комнат без изменения статуса (функционального назначения) последних в установленном порядке,
- нарушается прочность, устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их обрушение,
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях,
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции,
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир,
- производится вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах, пилонах, стенах диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), устройство штроб в бетонных конструкциях под размещение электропроводки, разводки трубопроводов.

1.16. Во избежание деформации бетонных конструкций от ударных воздействий (трещины отслаивание отделочных слоев от бетонных конструкций в соседних квартирах) открытие проемов производится методом вырезания бетона специальной установкой специализированной организацией по согласованию с Исполнителем.

1.17. Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей разрешенную мощность и технологические возможности внутридомовой электрической сети.

1.18. Запрещается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

1.19. Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем.

1.20. Запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

1.21. Скрытые работы в обязательном порядке должны быть предъявлены Исполнителю, о чем составляется соответствующий Акт. При не предъявлении скрытых работ Исполнитель в праве потребовать проведения технической экспертизы с вскрытием коммуникаций за счет Заказчика.

1.22. При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи. В случае нарушения данного правила, Заказчик обязуется компенсировать потерпевшей стороне причиненный такими протечками ущерб в полном объеме в течение 10-ти календарных дней с момента получения соответствующего письменного требования от Исполнителя.

1.23.Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке у Исполнителя наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома категорически запрещается.

1.24.Перевозимые в лифтах громоздкие предметы, в т.ч. мебель, сантехника, предметы интерьера, а также строительные материалы должны быть тщательно упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта от возможных повреждений. В случае повреждения лифта все восстановительные работы проводятся за счет Заказчика.

1.25.При уборке строительного мусора запрещается:

- использовать мусоропровод;
- выливать различные жидкости в канализацию;
- выкидывать мусор из окон;
- устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора;

1.26.Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

1.27.В случае нарушения данного правила, Заказчик компенсирует все расходы по восстановлению инженерных систем, либо фасада здания в полном объеме.

1.28.Складирование мусора вне квартиры разрешается только в специально отведенных для этого местах. В случае нарушения данного правила, Заказчик уплачивает Исполнителю в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора. Не допускать складирование строительных материалов на территории дома и прилегающей территории вне отведенных мест;

1.29.Строительный мусор вывозится за счет Заказчика. Место установки бункера согласовывается с Исполнителем.

1.30.Запрещается установка без оформления соответствующих разрешений и согласований на фасадах здания наружных систем кондиционирования, вентиляции, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания. При проведении подобных работ необходимо обратиться к Исполнителю для получения согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения Заказчиком данного правила, Исполнитель вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет Заказчика.

1.31.Запрещается сливать горячую воду из систем отопления. В случае обнаружения нарушения настоящего требования Заказчиком, последний компенсирует затраты Исполнителя по расценкам и на основании счета выставленного теплоснабжающей организацией.

1.32.По завершению строительно-отделочных работ, Заказчик обязан представить Исполнителю комплект исполнительной документации по инженерным системам квартиры согласно Регламентам, указанным в настоящем договоре, в том числе акты на скрытые работы.

## **2. Режим проведения ремонтно-отделочных работ**

2.1. После ввода в эксплуатацию Объекта, указанного п.2.2. настоящего Договора, и начала заселения первого Владельца квартиры в доме ремонтно-отделочные работы проводятся:

в рабочие дни с 09.00 до 21.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;

в субботние, воскресные и праздничные дни с 10.00 до 22.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;

2.2. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:

Проводить работы только в часы, указанные в п. 2.1;

Соблюдать тишину в обеденный перерыв;

В нерабочее время следует покинуть дом и прилегающую территорию;

Находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки; не портить оборудование и имущество дома;



Не наносить ущерб имуществу владельцев квартир;

Не причинять беспокойства жителям дома;

Строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.

При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой эксплуатации Исполнителя.

2.3. Порядок выдачи разрешений на допуск в помещение:

Разрешение на допуск в помещение выдаются Заказчику или доверенному лицу на основании предоставленной заявления на допуск рабочих для проведения работ. В заявке указываются Ф.И.О., рабочих. Прием заявлений и выдача разрешений на допуск осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья);

Разрешения на допуск выдаются на срок до 3-х месяцев с продлением в случае необходимости.

В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, разрешения на допуск будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.

С настоящим положением ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

Подпись Собственника

\_\_\_\_\_

Исполнитель

\_\_\_\_\_ /Клочков С.П./

**Приложение № 6**  
**к Договору управления многоквартирным жилым домом по адресу:**  
**Московская область, г. Реутов, ул. Октября, дом 52**

г. Реутов

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

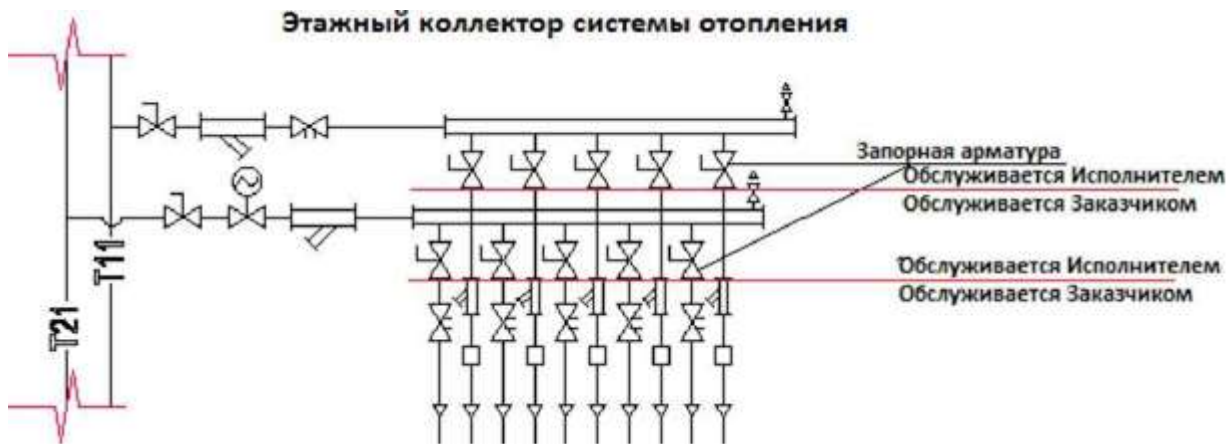
## АКТ

### По разграничению балансовой принадлежности и ответственности по инженерным системам между Исполнителем и Заказчиком.

Отопление и водоснабжение.

1. Границей эксплуатационной ответственности по системе отопления является первая запорная арматура на ответвлении на квартиру от межквартирного этажного коллектора системы отопления. (см. схему 1).

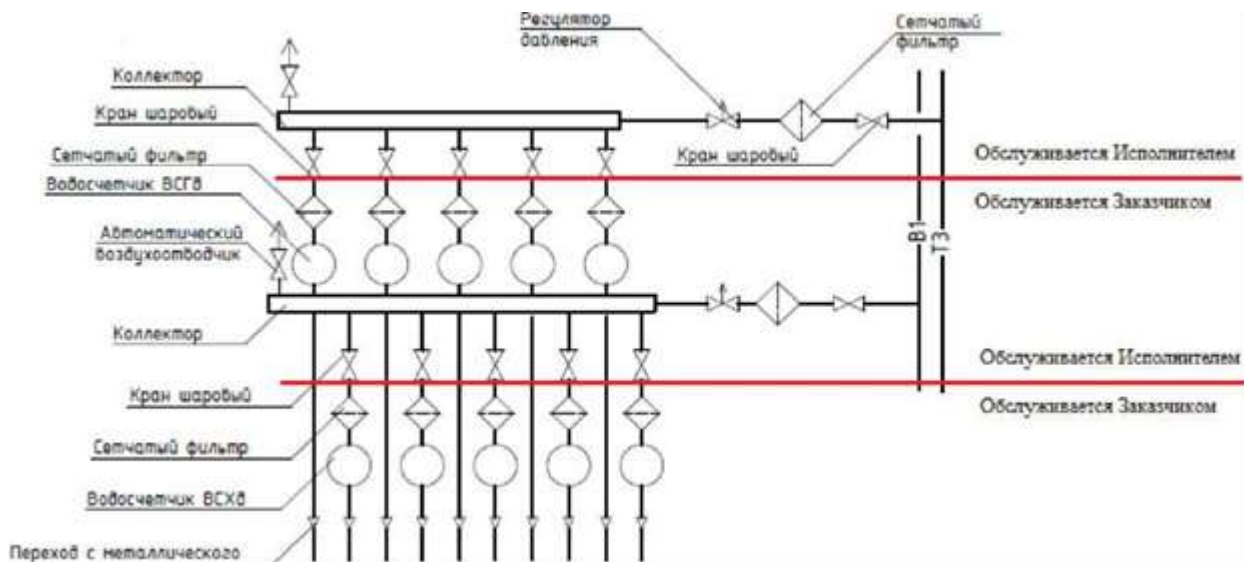
Схема 1.



2. Границей эксплуатационной ответственности водопроводных сетей между Исполнителем и Заказчиком (см. схему 2) является первая запорная арматура на ответвлении на квартиру от межквартирного этажного коллектора систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема 2.

### Этажный коллектор системы холодного и горячего водоснабжения



3. Границей эксплуатационной ответственности канализационных сетей между Исполнителем и Заказчиком является место соединения канализации квартиры с канализационной крестовиной, установленной на стояке канализации.

4. Эксплуатация индивидуальных приборов учета осуществляется Заказчиком за его счет. Приемка в эксплуатацию квартирных приборов учета производится на основании акта, подписываемого Заказчиком и ООО «УК «РК» на основании заявления Заказчика.

Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке специализированной организацией за счет средств Заказчика (Собственника), по

истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

1. Обеспечение Помещения естественной вентиляцией осуществляется воздуховодами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком является ввод воздуховода в квартиру. Не допускается самовольное сужение проектного сечения воздухопроводов вентиляции.

2. Этажные распределительные щиты, межквартирные коллекторы системы отопления и водоснабжения стояки канализации, а также воздухопроводы являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

3. Переустройство и (или) перепланировка Помещения допускаются только с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании выданного им разрешения.

4. Владелец обязуется не производить переустройство и (или) перепланировку Помещения в отсутствие разрешения органов местного самоуправления. Самовольное переустройство (перепланировка) влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Глава 4 ст.29 ЖК РФ от 01.03.06г.

5. При изменении условий, предусмотренных настоящим актом, акт подлежит переоформлению.

6. Акт составляется в 2-х экземплярах:

1 экз. - для эксплуатирующей организации

1 экз. - для потребителя

Подпись Собственника \_\_\_\_\_

Исполнитель \_\_\_\_\_/С.П. Ключков/