Договор управления
многоквартирным домом №ФИАН1

Московская область, г. Пущино «01» сентября 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью «НАШ НАУКОГРАД» в лице генерального директора Скрипкиной Александры Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Пущино, мкр. ФИАН, д. 1, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности (Приложение №4 - «Реестр собственников, подписавших договор управления»), именуемые в дальнейшем «Собственник/Собственники», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию собственников в течение установленного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Собственник обязуется своевременно оплачивать услуги и работы управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Многоквартирный дом, в отношении которого осуществляется управление, расположен по адресу: **Московская область, г. Пущино, мкр. ФИАН, д. 1** (Приложение №1).

1.3. Под термином «Собственник/Собственники» в данном договоре следует понимать субъекта гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, приведены в Приложении №2 к настоящему Договору.

Иное имущество, находящееся в многоквартирном доме, содержится и ремонтируется Собственниками самостоятельно за счет собственных средств.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Собственник помещений обязан:

2.1.1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии следующих документов:

а) документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме; передаточные акты или иные документы о передаче помещения;

б) документ, удостоверяющий личность физического лица – собственника помещения, либо Устав юридического лица – собственника помещения;

в) доверенность (в случае если Договор заключается иным лицом по доверенности).

2.1.2. Ежегодно участвовать в годовом общем собрании Собственников помещений.

2.1.3. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, сантехнического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время; работников аварийной службы – в любое время.

2.1.4. Предоставлять Управляющей организации сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным) прибором учета.

2.1.5. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к жилым или нежилым помещениям.

2.1.6. Обеспечивать проведение поверок установленных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

2.1.7. Не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды) без соответствующего разрешения.

2.1.8. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электросети, без соответствующего разрешения.

2.1.9. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ. При намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.1.10. Выбирать на общем собрании из Собственников помещений совет дома и председателя совета дома.

2.1.11. Уведомлять управляющую организацию о принятом решении по передаче отдельных объектов общего имущества в пользование третьим лицам.

2.1.12. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе за управление многоквартирным домом.

2.1.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные площадки, чердаки, запасные выходы, коридоры, переходы, лестничные марши, подходы к инженерным коммуникациям и к запорной арматуре.

2.1.14. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы, загрязняющие воздух.

2.1.15. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования и придомовую территорию, не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования, не допускать выполнение работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома.

2.1.16. Сообщать незамедлительно Управляющей организации об обнаруженных неисправностях санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, а также в местах общего пользования, принимать возможные меры к их устранению.

2.1.17. Не совершать действий, направленных на нарушение тишины и покоя граждан в ночное время, в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в рабочие дни, с 22.00 до 10.00 часов в выходные дни и с 13.00 до 15.00 ежедневно.

2.1.19. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать кошек, собак и иных домашних животных в местах общего пользования многоквартирных домов (лестничных клетках, чердаках, подвалах, коридорах и т.п.), а также на балконах и лоджиях. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории и их содержании в помещениях.

2.1.20. Собственник помещения несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору за плату, установленную разделом 3 настоящего Договора.

2.2.3. Организовать начисление, перерасчет, сбор платежей.

2.2.4. Организовать доставку Собственникам/нанимателям платежных документов для оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным).

2.2.5. Осуществлять взыскание задолженности с населения за содержание и ремонт жилья.

2.2.6. Информировать (размещая в местах, доступных для всех Собственников: на информационных стендах, расположенных при входе в подъезд, на первом этаже подъезда многоквартирного дома) Собственников помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления расчетных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги.

2.2.7. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.

2.2.8. В случае невозможности выполнения согласованных работ или предоставления услуг по объективным причинам, согласовывать письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора, замену невыполненных работ другими. В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях – производить перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2.9. Обеспечивать Собственников и пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб.

2.2.10. Уведомлять Собственников и пользователей помещений о необходимых работах, не предусмотренных настоящим Договором и проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием Собственников порядка финансирования этих работ и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.2.11. Выполнять без согласования с Собственниками работы, направленные на ликвидацию экстренной аварийной ситуации, которая угрожает жизни, здоровью граждан, может повлечь разрушения общего имущества многоквартирного дома. Подтверждением необходимости таких работ является акт обследования (внепланового осмотра) многоквартирного дома. Подтверждением стоимости работ является акт выполненных работ.

2.2.12. Информировать Собственников и пользователей помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 5 рабочих дней до начала перерыва.

2.2.13. Подготавливать Собственникам предложения по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту с указанием перечня и сроков проведения работ, а также с расчетом расходов на их проведение.

2.2.14. Проверять техническое состояние общего имущества.

2.2.15. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.16. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников и пользователей помещений.

2.2.17. Выдавать Собственникам и пользователям помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.2.18. Вести бухгалтерскую, налоговую, статистическую и иную отчетность, установленную действующим законодательством.

2.2.19. По согласованию с Собственниками реализовывать мероприятия по энергосбережению в соответствии с действующим законодательством.

2.2.20. Управляющая организация несет иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Собственники помещений имеют право:

2.3.1. Выступать инициаторами проведения внеочередного общего собрания.

2.3.2. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим им имуществом, находящимся внутри помещения.

2.3.3. Участвовать в планировании работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений по изменению планов работ.

2.3.4. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

2.3.5. Требовать соразмерного снижения платы за услуги по настоящему Договору в случае их некачественного или несвоевременного предоставления.

2.3.6 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации имуществу Собственников.

2.3.7. Привлекать (по отдельному договору) Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего Договора.

2.3.8. Контролировать объем и качество предоставленных Управляющей организацией услуг, выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4. Управляющая организация имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками помещений своих обязанностей по настоящему договору.

2.4.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также иных норм действующего законодательства, определяющих их права и обязанности.

2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников помещений.

2.4.4. В случае нарушения Собственниками и пользователями помещений сроков внесения платы за содержание, ремонт общего имущества, в том числе за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, начислять к уплате таким лицам пени в размере, установленном настоящим Договором.

2.4.5. Привлекать подрядные организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В этом случае ответственность перед Собственниками несет Управляющая организация.

2.4.6. Не выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме без соразмерной оплаты таких услуг, за исключением аварийных ситуаций.

2.4.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Собственниками и пользователями помещений, а также об использование их не по назначению.

2.4.8. В случае наступления аварийной ситуации, которая угрожает жизни, здоровью граждан, может повлечь разрушения общего имущества многоквартирного дома, нарушение сохранности иного имущества Собственников и пользователей помещений, вскрывать помещение в их отсутствие в присутствии сотрудников правоохранительных органов с обязательным составлением акта, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без

вскрытия помещения и Управляющей организацией приняты все возможные меры по получению информации о месте нахождения Собственника.

2.4.9. Принимать участие в общих собраниях.

2.4.10. Оставлять на своем расчетном счете неизрасходованные средства, полученные за счет снижения стоимости предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение), до конца финансового года, и направлять их на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией средств в ремонт общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма по согласованию с Собственниками.

3. Цена договора

3.1. Цена договора включает:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

3.2. Стоимость работ (услуг) по содержанию жилого помещения определяется в размерах, обеспечивающих содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства, а также перечнем обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.3. Размер платы за содержание жилого помещения пересматривается Управляющей организацией ежегодно, начиная со второго года управления жилым многоквартирным домом одним из следующих способов:

3.3.1. Путем применения индекса 9 % (далее – Индекс) в сторону увеличения размера платы за содержание жилого помещения, для чего в срок, не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты изменения размера платы за содержание жилого помещения путем применения Индекса, на информационных стендах, расположенных в подъезде(ах) жилого многоквартирного дома, размещается соответствующее информационное сообщение. Применение Индекса не требует принятия решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Путем определения размера платы за содержание жилого помещения на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, утвержденном жилищным законодательством, при условии неприменения со стороны Управляющей организацией положений п. 3.3.1 настоящего Договора. В случае непринятия решения по утверждению размера платы за жилое помещение с учетом предложения Управляющей организации, применяется размер платы, установленный органами местного самоуправления.

3.4. Плата за содержание жилого помещения для каждого Собственника/пользователя определяется исходя из принадлежащей/ занимаемой им общей площади жилого (нежилого) помещения.

3.5. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из установленных органами государственной власти тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, и рассчитывается как произведение установленных тарифов на объем потребляемых услуг по показаниям приборов учета или по утвержденным нормативам при отсутствии приборов учета.

3.6. Плата за содержание жилого помещения вносится Собственником и пользователем помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленных платежных документов. Форма, виды и содержание платежных документов определяются Управляющей организацией в соответствии с примерной формой платежного документа, установленной действующим законодательством.

3.7. В случае нарушения Собственником или пользователем помещений сроков внесения платы, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

Сумма пени указывается в расчетном (платежном) документе отдельной строкой и подлежит уплате Собственником.

3.8. Собственники и пользователи помещений вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

3.9. Работы, услуги Управляющей организации, не включенные в Договор, оплачиваются Собственниками помещений по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией, путем внесения соответствующей платы на расчетный счет Управляющей организации.

3.10. В случае возникновения экстренной аварийной ситуации форс-мажорного характера, которая угрожает жизни, здоровью граждан, может повлечь разрушения общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, их сроки, стоимость и осуществляет соответствующие ремонтные работы. Подтверждением необходимости таких работ является акт обследования (внепланового осмотра) многоквартирного дома. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками и пользователями помещений дополнительно.

4. Контроль за исполнением договора

4.1. Формы и порядок осуществления Собственниками контроля за выполнением Управляющей организацией договорных обязательств:

4.1.1. Предоставление Собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом.

Управляющая организация ежегодно в срок не позднее 30 марта текущего года представляет Собственникам помещений отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения его на информационном стенде, расположенном при входе или на первом этаже подъезда многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации.

Обязательства Управляющей организации по настоящему Договору считаются полностью исполненными, если в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предоставления отчета от Собственников не поступило мотивированных возражений.

4.1.2. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

Информация на основании запроса Собственника или пользователя помещений, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты заявителя в срок, установленный действующим законодательством, в зависимости от категории обращения.

Предоставление информации по письменному запросу осуществляется в срок, установленный действующим законодательством, в зависимости от категории обращения посредством направления (в письменной форме) в адрес Собственника или пользователя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику по месту нахождения Управляющей организации.

4.1.3. Обеспечение участия Собственников помещений и (или) уполномоченного лица в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке: присутствие во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации, ознакомление с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов. Если в семидневный срок с момента получения Собственником акта выполненных работ/оказанных услуг, Управляющая организация не получила подписанный акт или мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то акт считается подписанным, а работы/услуги считаются принятыми и подлежат оплате в полном объеме.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества, причинению вреда общему имуществу многоквартирного дома по требованию Собственника проводится проверка.

Проверка осуществляется комиссией, состоящей из представителей Управляющей организации (не менее двух человек), обратившегося Собственника/его представителя, иных двух Собственников помещений данного многоквартирного дома, свидетелей (при их наличии),

с привлечением при необходимости иных лиц, в том числе экспертов, по результатам которой составляется акт о нарушении условий Договора (далее – акт).

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия (описание, при наличии возможности должно быть произведено фотографирование); указание на наличие или отсутствие вины управляющей организации, иных лиц; разногласия, особые мнения, возражения (при их наличии), возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

Акт составляется в двух экземплярах: один – Управляющей организации, другой вручается под роспись обратившемуся Собственнику.

При установлении в акте фактов оказания услуг/выполнения работ по настоящему Договору ненадлежащего качества и при наличии вины Управляющей организации акт является основанием для уменьшения в соответствии с действующим законодательством размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества по настоящему Договору.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества не подлежит уменьшению, если оказание и выполнение услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.4. По соглашению Сторон, а также в случаях, установленных действующим законодательством, возможны иные формы осуществления контроля.

4.2. Формы и порядок осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации органами государственной власти и органами местного самоуправления устанавливаются действующим законодательством.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

5.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, и может быть продлен на тот же срок на тех же условиях.

5.2. Любые изменения, дополнения, приложения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью. Устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут и/или прекращает свое действие в следующих случаях:

5.3.1. По соглашению Сторон до истечения срока его действия.

5.3.2. В связи с окончанием срока действия Договора при наличии заявления одной из сторон о прекращении действия Договора и нежелании его продлевать.

5.3.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

5.4. Расторжение настоящего Договора не является основанием прекращения для Собственника своих обязательств по оплате Управляющей организации оказанных/ выполненных в период действия Договора услуг и работ.

5.5. При расторжении/прекращении действия настоящего Договора в случае превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему Договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг разница:

- возвращается непосредственно Собственникам помещений;
- по решению Собственников помещений перечисляется Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе общего собрания Собственников.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе собственника в связи с изменением способа управления многоквартирным домом или выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам.

5.7. Переход права собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора управления. При этом новый Собственник становится Стороной настоящего Договора на ранее заключенных условиях.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения убытков Собственнику или пользователю по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Управляющая организация не несет ответственность, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб, который возник в результате:

- противоправных действия (бездействия) Собственников/пользователей и лиц, проживающих в помещении Собственников/пользователей;
- использования Собственниками/пользователями общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения Собственниками/пользователями своих обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе внесения платы не в полном объеме;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.д.).

6.4. Объем ответственности Управляющей организации не может быть больше, чем объем обязательств по настоящему Договору.

6.5. При нарушении Собственником обязательств по настоящему Договору он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия аварийных и иных ситуаций, возникших в результате этих нарушений.

6.6. Собственник и пользователь помещений несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Прочие условия

7.1. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при исполнении Сторонами настоящего Договора, должны быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

7.3. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Стороны договорились, что выражают свое согласие со всеми пунктами настоящего Договора, а также всех его приложений, в связи с чем подписание каждого приложения к настоящему Договору в отдельности не требуется.

7.5. Настоящий Договор является двусторонним Договором с множественностью лиц на стороне Собственника.

7.6. Договор составлен в единственном экземпляре и хранится в Управляющей организации. При первом требовании Собственника ему выдается надлежащим образом заверенная Управляющей организацией копия Договора управления.

7.7. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» Собственник дает Управляющей организации согласие:

- производить обработку его персональных данных (ФИО, адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, номер телефона, перечень, объем и стоимость оплачиваемых

услуг и иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, размер задолженности);

- осуществлять следующие действия с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передача, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, с целью обработки персональных данных в рамках предоставления Управляющей организацией услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе деятельности по приему платежей за жилое помещение и коммунальные и иные услуги, формированию/корректировке, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности, ведению первичного учета (паспортный стол).

8. Реквизиты и подписи сторон

8.1. Управляющая организация:

ООО «НАШ НАУКОГРАД»
Юр. адрес: 142281, Московская область, г. Протвино, Заводской пр-д., д. 4, офис 325, ком. 1.
ИНН/КПП 5043083603/ 504301001
Р/с 407028106400002271
Банк: ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор _____ А.А. Скрипкина
МП

8.2. Собственники (приложение №4 к договору управления многоквартирным домом №ФИАН1 от «01» _сентября_ 2024 года).

Приложение №1
к договору управления
многоквартирным домом №ФИАН1
от «01» сентября 2024 года

Основные характеристики многоквартирного дома
и границы эксплуатационной ответственности управляющей организации

1. Характеристики многоквартирного дома:

Адрес многоквартирного дома г. Пущино, мкр. ФИАН, д. 1

дата составления технического паспорта БТИ _____

год постройки 1958

этажность 2

количество квартир 12

общая площадь жилых помещений 648,30

общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 27,3

год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) _____

площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

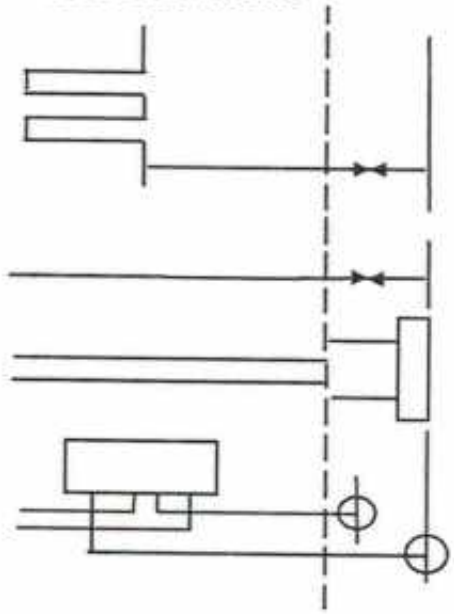
2.1.1. По обслуживанию придомовой территории – согласно нормам уборочных площадей.

2.1.2. По обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – согласно действующим актам разграничения с энергоснабжающими организациями.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих Собственникам помещений и не относящихся к общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома, устанавливаются:

2.2.1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником помещения обозначена пунктирной линией на нижеприведенных схемах:

СОБСТВЕННИК



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

- **горячее водоснабжение** – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении
- **холодное водоснабжение** – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении
- **канализация** – до первого раструба в помещении
- **электрическая сеть** – до электросчетчика

2.2.2. Собственник помещения несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника помещения.

2.2.3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), незамедлительно составляется акт. Ремонт и устранение последствий неисправностей производится Собственником за свой счет.

2.2.4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), незамедлительно составляется акт, а возмещение причиненного ущерба и устранение последствий неисправностей производится за счет Управляющей организации.

2.2.5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также устранение последствий возможных аварий производится за счет средств Собственника.

2.2.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или иных лиц, несет Собственник. Ремонт и устранение последствий возможных аварий производится за счет средств Собственника.

Управляющая организация:
ООО «НАШ НАУКОГРАД»

Генеральный директор _____ А.А. Скрипкина

Собственники (приложение №4 к договору управления многоквартирным домом №ФИАН1 от «01» _сентября_ 2024 года).

Приложение №2
к договору управления
многоквартирным домом №ФИАН1
от «01» _сентября_ 2024 года.

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

*	Наименование	Состояние
	лестницы и межквартирные лестничные площадки	удовлетворительное
	лифты и лифтовые шахты	
	крыши	
	ограждающие несущие и ненесущие конструкции	
	коридоры	
	технические этажи	
	чердаки	
	подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)	
	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	
	система отопления	
	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом	
	элементы озеленения и благоустройства, находящиеся на земельном участке многоквартирного дома	
	иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные на земельном участке многоквартирного дома	

* - в имеющихся клетках «галочкой» отмечаются элементы общего имущества конкретного Многоквартирного дома с учетом его конструктивных особенностей.

1. В состав общего имущества включаются инженерные сети холодного и горячего водоснабжения от точки ввода в многоквартирный дом, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также иного оборудования, расположенного на указанных сетях. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником определены в Приложении №1.

2. Общее имущество, определенное настоящим приложением, принадлежит собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности вне зависимости от внесения записи об этом в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

3. Уменьшение размера общего имущества, определенного настоящим приложением, возможно только с согласия всех Собственников помещений в многоквартирном доме путем его реконструкции.

Управляющая организация:
ООО «НАШ НАУКОГРАД»

Генеральный директор _____ А.А. Скрипкина

Собственники (приложение №4 к договору управления многоквартирным домом №ФИАН1 от «01» сентября 2024 года).

Приложение №3
к договору управления
многоквартирным домом №ФИАН1
от «01» _сентября_ 2024 года

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. Определение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

№ п/п	Наименование	Условия выполнения
1.	**Услуги по управлению**	
1.1.	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе Собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора
1.2.	Сбор, ведение и хранение информации о Собственниках помещений, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме: в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора
1.3.	Организация выполнения утверждённого плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч. - определение способа выполнения отдельных работ и предоставления услуг, проведения мероприятий; - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества, а также ведение претензионной и исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам пользования общим имуществом Собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	в течение срока действия Договора
1.4.	Ведение журнала (электронного) учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров.	ежемесячно
1.5.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, оформление платежных документов и направление их Собственниками и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства, в том числе с привлечением третьих лиц, сверка текущих расчетов, взыскание задолженности.	ежемесячно
1.6.	Прием граждан по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.	в соответствии с графиком работы
1.7.	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменении размера платы, порядка внесения платежей и о других условий управления домом.	в порядке, установленном Договором
1.8.	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий)	принятие – в момент обращения, остальное – в сроки, установленные законодательством, в зависимости от категории обращения

1.9.	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества и др.	регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в течение 2 (двух) часов или время, согласованное с потребителем
1.10.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	в порядке, указанном в Договоре
1.11.	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме, разъяснение указанным лицам условий Договора	в день обращения
1.12.	Решение вопросов пользования общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием Собственников
1.13.	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в помещениях многоквартирного дома	в течение 2 часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу
1.14.	Составление актов о порче личного имущества в помещении (квартире) Собственника/пользователя	в течение 3 (трех) рабочих дней с момента аварии
2.	**Услуги по содержанию**	
2.1.	**Санитарное содержание мест общего пользования**	**Периодичность**
2.1.1.	Подметание лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	1раз в месяц (по графику)
2.1.2.	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа	1раза в месяц (по графику)
2.1.3.	Мытье лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	2 раза в год (по графику)
2.1.4.	Влажное подметание лестничных площадок перед квартирами (при обеспечении доступа) со 2-го этажа	1 раз в неделю
2.1.5.	Влажное подметание лестничных площадок перед квартирами (при обеспечении доступа) 1 этажа	ежедневно
2.1.6.	Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода).	1 раз в год (по графику
2.1.7.	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа).	1 раз в год (по графику)
2.1.8.	Влажная протирка отопительных приборов, трубы, подоконников	2 раза в год (по графику)
2.1.9.	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	1 раз в год
2.1.10.	Мытье входных и межэтажных дверей, стен	2 раза в год
2.1.11.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
2.1.12	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год
2.1.13	Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
2.2.	**Санитарное содержание придомовой территории**	**Периодичность**
	Содержание в зимний период	
2.2.1.	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки в дни снегопада

2.2.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
2.2.3.	Посыпка территории песком или песчано-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
2.2.4.	Очистка дворовых территорий от наледи и льда	1 раз в 3-е суток во время гололеда
2.2.5.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.2.6.	Очистка кровель, козырьков от снега, сосулек, наледи	В течение зимнего периода
2.2.7.	Обрезка деревьев и кустарников, вывоз веток	По графику
	Содержание в летний период	
2.2.8.	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	1 раз в двое суток
2.2.9.	Частичная уборка территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 –е суток (50% территории)
2.2.10.	Уборка мусора с газонов	1 раз в двое суток
2.2.11.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.2.12.	Мытье урн	2 раза в месяц
2.2.13.	Стрижка газонов	2 раза за сезон
2.2.14.	Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников.	1 раз за сезон
2.3.	**Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (газопровода)**	согласно графику проведения работ
2.4.	**Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома**	
2.4.1.	Проведение работ, необходимых для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: - аварийные – незамедлительно; - восстановительные – согласно перечню текущего ремонта
2.4.2.	Проведение работ, необходимых для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества выполняется Управляющей организацией в объеме, соответствующем составу общего имущества, определяемому в Приложении №2.

Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению Собственников помещений в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) при изменении периодичности выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, на более частую по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении №3 к Договору;

г) при изменении периодичности выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) на более частую или более редкую по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении №3 к Договору (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении №3 к Договору срок с надлежащим качеством);

б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае, указанном в Договоре;

в) при включении в Перечень работ, услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников;

г) в случаях, указанных в п. 3 настоящего Приложения, при обосновании Управляющей организацией целесообразности таких изменений.

5. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного осмотра общего имущества), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом Договора.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

К непредвиденным неотложным работам относятся также работы (услуги), обусловленные необходимостью их выполнения в связи с изменением жилищного законодательства, а также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта РФ, содержащим обязательные для исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме указания о выполнении неотложных работ.

6. Изменения Перечня работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 3, 4 настоящего Приложения, связанные с исключением или включением в Перечень работ по ремонту общего имущества, не относящихся к минимально-необходимым, и приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг в соответствующем году действия Договора, принимаются на общем собрании собственников и оформляются дополнительными соглашениями к Договору в порядке, указанном в Договоре.

7. Изменения Перечня работ, услуг, в случаях, указанных в пунктах 3, 4 настоящего Приложения, не отвечающие обстоятельствам, указанным в п.6 настоящего Приложения, и в т. ч. носящие постоянный характер в течение последующего (после внесения изменений в

Перечень) срока действия Договора, оформляются по согласованию с уполномоченным лицом дополнительными соглашениями к Договору в порядке, указанном в Договоре.

8. Изменения Перечня работ, услуг, в случаях, не указанных в пунктах 6 и 7 настоящего Приложения, оформляются справкой Управляющей организации, согласованной с уполномоченным лицом, содержащей виды работ, услуг, изменения объемов и сроков их выполнения (оказания), период, в течение которого изменяются условия выполнения работ, оказания услуг, причины такого изменения и, при выполнении Управляющей организацией в указанный период работ, услуг, не включенных в Перечень работ, услуг, – суммы финансирования новых работ, услуг.

9. Информация об изменении Перечня работ, услуг и о выполнении непредвиденных работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Договоре.

Управляющая организация:
ООО «НАШ НАУКОГРАД»

Генеральный директор _____ А.А. Скрипкина

Собственники (приложение №4 к договору управления многоквартирным домом №ФИАН1 от «01» _сентября_ 2024 года).