ДОГОВОР №Ю3к2
управления многоквартирным домом

Московская область, г.о.Серпухов, «18» июня 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «НАШ НАУКОГРАД», (ООО «НАШ НАУКОГРАД») именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Скрипкиной Александры Александровны действующей на основании Устава, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от "25" декабря 2023 г. № 2599, выдана Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», с одной стороны и

_____

_____

(полные фамилия, имя, отчество лица, принявшего помещение.)

_____

именуемый в дальнейшем "Собственник", являющ____ собственником жилого (или: нежилого) помещения № _____ общей площадью _____ кв. м в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, городской округ Серпухов, город Пущино, улица Южная, дом 3, корпус 2** (далее - Многоквартирный дом), а также доли в праве общей собственности на общее имущество в данном Многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений на основании _____ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___"_____ ____ г. № _____), именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, проведенного конкурсной комиссией, созданной постановлением Администрации Городского округа Серпухов от 21 февраля 2025 г. №813, протокола конкурсной комиссии от "18" июня 2025 г. № 24000015050000000090.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими данный вид правоотношений.

2.Предмет Договора

2.1.По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Московская область, городской округ Серпухов, город Пущино, улица Южная, дом 3, корпус 2**, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении № 1 к Договору, предоставление коммунальных услуг Собственнику, а так же иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в Договоре.

2.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещение в Многоквартирном доме и объекты Общего имущества в нем, а также права распоряжения Общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.2 Договора.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций предоставлять и оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу (ненужное зачеркнуть): холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение); обращение с твердыми коммунальными отходами; газоснабжение (в том числе поставка бытового газа в баллонах). .

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных действующим законодательством РФ.

3.1.3. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме

3.1.4. Организовать и обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника заявки по телефону 8-915-153-62-69.

3.1.5.Устранять аварии и обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.6. На основании заявки Собственника, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению Собственника.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке в офисе Управляющей организации по адресу: Московская область, г. Протвино, ул. Заводской проезд, д.4. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственника:

- о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности представления коммунальных услуг ниже качества, чем предусмотрено Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором - в течении одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на официальном сайте в сети Интернет, информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме предусмотренных Договором:

а) уведомить Собственника об этом путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения;

б) исправлять имеющиеся недостатки в максимально короткий срок с момента их обнаружения, который не должен превышать сроки исполнения данного вида работ, установленные действующим законодательством, если выполнение данного вида работ не требует привлечения специализированных сторонних организаций.

Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку от Собственника на их устранение, а также на основании документа, составленного в ходе проводимых плановых и внеплановых осмотров.

3.1.12. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и водоотведение с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника в объёмах и с качеством, регламентированными законодательством РФ.

3.1.13. Заключать договоры с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдинга, телерадиовещания на основании принятых решений собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.14. По запросу Собственника предоставить информацию о заключении договоров на выполнение работ и оказание услуг, указанных в п. 3.1.13 и 3.1.14, и порядке расчетов по их исполнению.

3.1.15. Информировать в письменной форме (в т.ч. и на информационных стендах в подъездах дома) Собственника об изменении размера платы за Помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.16. По требованию Собственника производить сверку расчетов за содержание и ремонт Помещения и коммунальные услуги.

3.1.17. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.18. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета с составлением и подписанием соответствующего акта.

3.1.19. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Internet, а так же на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации, на стендах в подъездах дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В отчете указывается информация о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями, а также информация, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательной.

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.21. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества в порядке, определенном Законодательством Российской Федерации.

3.1.22. Организовать и вести прием собственников и (или) полномочных представителей собственников по вопросам, касающимся настоящего Договора. Информацию о месте и времени приема размещать на стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации и на официальном сайте в сети Интернет.

3.1.23. Представлять интересы Собственника перед третьими лицами в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.24. Не допускать использования Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, использования коммунальных ресурсов не по назначению, без соответствующих решений общего собрания собственников.

В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование Общего имущества либо его части иным лицам и о наделении полномочиями по заключению договоров Управляющую организацию - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование Общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников дома, направляются на выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания собственников.

3.1.25. Обеспечить Собственникам возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлениями Правительства РФ и разделом 6 Договора.

3.1.26. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по Договору, составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки 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.

3.1.27. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом 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.

3.1.28. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений дома.

3.1.29. Исполнять обязательства в пользу собственников помещений многоквартирного дома по уплате средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, а так же обеспечивать исполнение обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.1.30. Выполнять обязательные и предложенные Управляющей организацией при проведении открытого конкурса дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт помещения Собственника.

3.1.31. Предоставить по запросу Собственника Помещения в Многоквартирном доме и лица, принявшего помещение, документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору в течение 3-х рабочих дней;

3.1.32. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.33. С целью учета потребления коммунальных ресурсов Собственниками квартир необорудованных индивидуальными приборами учета принимать необходимые меры по выявлению случаев проживания незарегистрированных лиц либо по установлению лиц зарегистрированных, но не проживающих в таких помещениях.

3.1.34. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.35. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

3.1.36. Нести иные обязательства, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления

документов, подтверждающих право на льготы по оплате услуг, в том числе коммунальных.

3.2.3. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета по фактическому потреблению.

3.2.4. При несвоевременной и (или) неполной оплате жилищно-коммунальных услуг взыскивать с Собственника сумму неплатежей, а также пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.2.5. Требовать от Собственника, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.6. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора в установленные законодательством и Договором сроки.

3.2.7.В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с неплательщиков сумму основного долга и пени.

3.2.8. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.10. Заключать с соответствующей организацией договор на организацию начисления платы за жилые и нежилые помещения Собственников, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений Многоквартирного дома, если эти услуги отвечают интересам Собственника и их предоставление одобрено общим собранием собственников;

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

3.2.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1.Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более разрешенной мощности установленной проектной документацией на многоквартирный дом);

в) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень Общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) незамедлительно и за свой счет вывозить строительные отходы, образовавшиеся в процессе ремонта помещения собственника;

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

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, Общего имущества в Многоквартирном доме;

з) при производстве ремонтных работ в помещениях Собственника не создавать повышенного шума в дни и часы, установленные законодательством РФ;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих Общее имущество в Многоквартирном доме;

к) не использовать мусоропровод для строительного или другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

л) не использовать Общее имущество, включая придомовую территорию, Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;

м) незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей организации или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе Управляющей организации;

н) в целях соблюдения правил пожарной безопасности обеспечить свободный доступ к помещениям общего пользования, не закрывать на ключ двери межквартирных коридоров.

3.3.3.Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых и нежилых Помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом и нежилом Помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.4.Обеспечить доступ представителя Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для проверки показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки пломб в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов Общего имущества в Многоквартирном доме**.**

3.3.6. Осуществлять контроль за своевременной поверкой и заменой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.7. При возникновении чрезвычайных ситуаций обеспечить в любое время суток доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителей органов уполномоченных решать задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, последствий стихийных бедствий.

3.3.8. Организовывать общие собраний собственников помещений в многоквартирном доме с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением таким домом.

3.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным Кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Помещения в случае неоказания части услуг и/или невыполнение части работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующем законодательством РФ.

3.4.3.Требовать от Управляющей организации возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.4. В порядке установленном законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за неисполнение нанимателем/арендатором обязанностей по оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник помещения.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется стоимостью обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 37,32 (тридцать семь рублей тридцать две копейки) в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации 13.08.2006 № 491.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти субъектов Российской Федерации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленными органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт жилого Помещения определяется как произведение общей площади его Помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого Помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией (или организацией ООО «МособлЕИРЦ», производящей начисления за жилищно-коммунальные услуги на основании заключенного с Управляющей организацией договора) ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Форма платежного документа устанавливается действующим законодательством.

4.6. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за помещение, отопление, а также иные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ и общим собранием собственников помещений дома.

4.7. При временном отсутствии в Помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

4.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

5.3.Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за свою работу и за все действия подрядных организаций, с которыми она заключает договоры на обслуживание дома.

5.4.В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Контроль за выполнением условий Договора Управляющей организацией

6.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме осуществляется Собственником (или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями) путем:

- направления запроса в управляющую организацию с целью получения сведений и документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- ознакомления (за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом) с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом;
- участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме;
- ознакомления с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;
- подписания актов выполненных работ в отношении Общего имущества Многоквартирного дома и актов снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов.

7. Порядок изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом

7.1 Обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая

организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

8.2. Договор заключен на 3 (три) года.

8.3. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензии субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

8.4. При истечении срока действия Договора, Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии Общего имущества собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом - указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя.

8.5. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. По соглашению сторон.

9.1.2. В судебном порядке.

9.1.3. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 10 Договора.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации и положениями Договора. Решение об изменении и (или) расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору, являющегося его неотъемлемой частью.

9.3. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме согласно п 7.1 настоящего Договора.

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

10.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Особые условия

11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Досудебный (претензионный) порядок разрешения споров из Договора является для Сторон обязательным. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

11.2. Уступка прав требования и перевод долга по Договору Управляющей организацией без уведомления Собственника не допускается.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. Один экземпляр Договора находится у Управляющей организации, другой экземпляр – у собственника помещения дома

12.2. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.3. Все Приложения и Соглашения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

Приложения:

Приложение № 1 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

Приложение № 3 – Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Приложение № 4 – Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение № 5 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

13. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:
ООО «НАШ НАУКОГРАД»
Юридический адрес: 142281 Московская область, г. Протвино, Заводской пр-д, д.4, офис 325, ком.1
ИНН 5043083603
КПП 504301001
р/с 40702810640000227 1
в ПАО Сбербанк
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
тел. +7 991 257 98 57
тел. +7 915 153 62 69
Адрес электронной почты
nash.naukograd@mail.ru

Генеральный директор

_____ **/Скрипкина А.А./**
(Подпись) *(Расшифровка подписи)*

Собственник:

ФИО_____
_____
Паспорт: серия _____
№_____
Выдан
_____
Дата выдачи паспорта
_____
_
Адрес регистрации:
_____
_
Почтовый адрес:_____
_____
_
Адрес электронной почты:_____
Телефон для связи:
моб. _____
д.т._____

_____/_____/
(Подпись) *(Расшифровка подписи)*

Приложение №1
к Договору управления
многоквартирным домом
от 18.06.2025 г. № Ю3к2

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу[1]*:
Московская область, городской округ Серпухов, город Пущино, улица Южная, дом 3, корпус 2

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	**Количество – __шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Материал пола – керамическая плитка**	**Количество помещений, требующих текущего ремонта - _____ шт.** **в том числе:** **пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____кв.м)**
Межквартирные лестничные площадки	**Количество – _____ шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Материал пола - керамическая плитка**	**Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - _____ шт.** **в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – _____кв.м)**
Лестницы	**Количество лестничных маршей – _____ шт.** **Материал лестничных маршей - железобетон** **Материал ограждения - металл** **Материал балясин - металл** **Площадь – ____ кв.м**	**Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт.** **В том числе:** **лестничных маршей - _____ шт.** **ограждений - _____шт.** **балясин – шт.**
Лифтовые и иные шахты	**Количество:** **- лифтовых шахт - ___ шт.** **- иные шахты - _____ шт.** **_____ (указать название шахт)**	**Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - __0__ шт.** **Количество иных шахт, требующих ремонта - ____0__ шт.**
Коридоры	**Количество – _____ шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Материал пола - керамическая плитка**	**Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт.** **в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____кв.м)**
Технические этажи	**Количество – _____ шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Материал пола – _____**	**Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)**
Чердаки	**Количество – _____ шт.** **Площадь пола –_____кв.м**	**Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)** **Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)**
Технические подвалы	**Количество – _____ шт.** **Площадь пола – ____ кв.м** **Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:** **1. Отопление;** **2. Холодное водоснабжение;**	**Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).** **Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).**

[1] Прилагается к Конкурсной документации отдельным файлом.
*Заполняется Организатором конкурса при передаче договора Победителю конкурса

	3. Горячее водоснабжение; **4. Канализация;** **5. Электроснабжение;** **6. Слаботочные сети (интернет).** **Перечень установленного инженерного оборудования:** **1. ОДПУ ХВС, ГВС, ЦО;** **2. _____;** **3. _____.** **4. _____.**	**Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:** **1. _____;** **2. _____;** **3. _____;** **4. _____.** **Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:** **1. _____;** **2. _____;** **3. _____.** **4. _____.**
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	**Вид фундамента – фундаментные блоки** **Количество продухов - ___шт.**	**Состояние удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).** **Количество продухов, требующих ремонта - _____шт.**
Стены и перегородки внутри подъездов	**Количество подъездов – шт.** **Площадь стен в подъездах кв. м** **Материал отделки стен водоэмульсионная окраска.** **Площадь потолков ____кв. м** **Материал отделки потолков водоэмульсионная окраска**	**Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - _____ шт.** **Площадь стен нуждающихся в ремонте - ____ кв.м** **Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м**
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	**Площадь стен _____кв. м** **Материал стены и перегородок кирпич.** **Материал отделки стен водоэмульсионная окраска.** **Площадь потолков ____кв. м** **Материал отделки потолков водоэмульсионная окраска**	**Площадь стен нуждающихся в ремонте - ____ кв.м** **Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м**
Наружные стены и перегородки	**Материал - кирпич.** **Площадь – _____ тыс. кв. м** **Длина межпанельных швов - ____ м.**	**Состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):** **Площадь стен требующих утепления - ____ кв.м** **Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте - _____ м.**
Перекрытия	**Количество этажей - _____** **Материал – сборный железобетон.** **Площадь –тыс. кв. м.**	**Площадь перекрытия требующая ремонта - ____ кв.м (указать вид работ).** **Площадь перекрытий требующих утепления - _____кв.м**
Крыши	**Количество – _____ шт.** **Вид кровли – плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).** **Материал кровли – мягкая, рулонная** **Площадь кровли –кв.м** **Протяженность свесов - м** **Площадь свесов - _____кв. м**	**Характеристика состояния - _____** **(указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):** **площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв.м** **площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв.м**

	Протяженность ограждений - _____ м	
Двери	**Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _____шт. из них: деревянных - _____шт. металлических _____шт.**	**Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.**
Окна	**Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - _____шт. из них деревянных - _____шт.**	**Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.**
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	**Количество - _____ шт. В том числе: грузовых - _____шт. Марки лифтов - _____ Грузоподъемность т. Площадь кабин – ____ кв.м**	**Количество лифтов, требующих: замены - ____ шт. капитального ремонта - ____ шт. текущего ремонта - _____ шт.**
Мусоропровод	**Количество – _____ шт. Длина ствола - _____м Количество загрузочных устройств - _____шт.**	**Состояние ствола <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - ____ шт.**
Вентиляция	**Количество вентиляционных каналов - ____шт. Материал вентиляционных каналов - кирпич Протяженность вентиляционных каналов - м Количество вентиляционных коробов - _____шт.**	**Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - _____ шт.**
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	**Количество вентиляционных труб - _____шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____шт. Материал - _____**	**Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Водосточные желоба/водосточные трубы	**Количество желобов – _____ шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - <u>внутренние</u> (наружные или внутренние) Протяженность**	**Количество водосточных желобов, требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.**

	водосточных труб - __ м Протяженность водосточных желобов - м	
Электрические водно-распределительные устройства	**Количество - _____ шт.**	**Состояние <u>удовлетворительное</u> (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Светильники	**Количество - ___ шт.**	**Количество светильников, требующих замены - _0___ шт. Количество светильников, требующих ремонта - ___0_____ шт.**
Системы дымоудаления	**Количество - _____ шт.**	**Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Магистраль с распределительным щитком	**Количество - _____ шт. Длина магистрали – м.**	**Длина магистрали, требующая замены - ____ м Количество распределительных щитков, требующих ремонта - _____шт. (указать дефекты)**
Сети электроснабжения	**Длина – _____м.**	**Длина сетей, требующая замены - ____м**
Котлы отопительные	**Количество - _____ шт.**	**Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Сети теплоснабжения	**Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 90 мм. ____ м. 2. 76 мм. ____ м. 3. 65 мм. _____ м. 4. 50 мм. _____ м. 5. 40 мм. _____ м. 6. 32 мм. _____ м. 7. 25 мм. _____ м. 8. 20 мм. _____ м. Общая протяженность труб м**	**Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм. _____ ____ м. 2. ____ мм. _____ _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта - ____м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)**
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	**Количество: задвижек - ____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - шт.**	**Требует замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.**
Бойлерные, (теплообменники)	**Количество - _____ шт.**	**Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Элеваторные узлы	**Количество - _____ шт.**	**Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Радиаторы	**Материал и количество – 1._чугун _____ шт. 2._____ _____ шт.**	**Требует замены (материал и количество): 1._____ _____ шт. 2._____ _____ шт.**
Полотенцесушители	**Материал и количество – 1._____ _____ шт. 2._____ _____ шт.**	**Требует замены (материал и количество): 1._____ _____ шт. 2._____ _____шт.**
Системы очистки воды	**Количество - _____ шт. Марка _____**	**Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Насосы	**Количество - _____ шт.**	**Состояние _____**

	Марка насоса: **1. _____;** **2. _____.**	**(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Трубопроводы холодной воды	**Диаметр, материал и протяженность:** **1. ____ мм., ____м.** **2. ____ мм. _____м.** **3. ____ мм. ____м.**	**Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:** **1. ____ мм. _____, ____м.** **2. ____ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.** **Протяженность труб, требующих окраски - ____м.**
Трубопроводы горячей воды	**Диаметр, материал и протяженность:** **1. _65_ мм._____, ____м.** **2. _25_ мм_____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.**	**Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:** **1. ____ мм. _____, ____м.** **2. ____ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.** **Протяженность труб, требующих окраски - ____м.**
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	**Количество:** **задвижек - _____шт;** **вентилей - _____шт.** **Кранов - _____шт.**	**Требует замены или ремонта:** **задвижек - _____шт;** **вентилей - _____шт.** **кранов - _____шт.**
Коллективные приборы учета	**Перечень установленных приборов учета, марка и номер:** **1.** **2.** **3.** **4.**	**Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:**
Сигнализация	**Вид сигнализации:** **1._____;** **2. _____**	**Состояние для каждого вида сигнализации _____** **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Трубопроводы канализации	**Диаметр, материал и протяженность:** **1. _____мм._____, ____м.** **2._____ мм._____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.**	**Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:** **1. ____ мм. _____, ____м.** **2. ____ мм. _____, ____м.** **3. ____ мм. _____, ____м.**
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	**Количество:** **задвижек - _____шт;** **вентилей - _____шт.** **Кранов - _____шт.**	**Требует замены или ремонта:** **задвижек - _____шт;** **вентилей - _____шт.** **кранов - _____шт.**
Калориферы	**Количество - _____шт.**	**Состояние _____** **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	**Количество - _____шт.**	**Состояние _____** **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Иное оборудование	**Указать наименование**	**Указать состояние _____** **(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если**

IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме[2]		
Общая площадь	**земельного участка - _____ га: в том числе площадь застройки - _____ га. асфальт - _____га; грунт - _____га; газон - _____га.**	**Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Зеленые насаждения	**деревья - _____ шт. кустарники - _____шт.**	**Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Элементы благоустройства	**Малые архитектурные формы нет (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столы - _____шт.**	**Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты**
Ливневая сеть	**Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.**	**Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**
Иные строения	**1. _____; 2. _____; 3. _____.**	**Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)**

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник/владелец (представитель):

_____/_____/
(подпись). (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «НАШ НАУКОГРАД»

_____ /Скрипкина А.А./
М.П.

[2] Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Приложение №2
к Договору управления
многоквартирным домом
от 18.06.2025 г. № Ю3к2

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов*

№№ п/п	Наименование документа		Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	**Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)**			
2.	**Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**			
3.	**Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**			
4.	**Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:**	**4.1. инженерных коммуникаций**		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		**для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире**
		4.4. индивидуальных приборов учета		**для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении**
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	**Инструкция по эксплуатации многоквартирного**			**Содержит**

	дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007 г.		**рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей**
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	**Кадастровая карта (план) земельного участка**[3]		
7.	**Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП**[4]		
8.	**Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома**		
9.	**Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома**		
10.	**Акты освидетельствования скрытых работ**		
11.	**Протокол измерения шума и вибрации**		
12.	**Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации**		
13.	**Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями**		
14.	**Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета**		
15.	**Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование**		
16.	**Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию**		
17.	**Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг**		**за год, предшествующий передаче документации**
18.	**Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг**		
19.	**Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы:**		

[3] Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

[4] Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

*Заполняется Организатором конкурса при передаче договора Победителю конкурса

	договора списки прочее		

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник/владелец (представитель):

_____/_____/
(подпись). (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «НАШ НАУКОГРАД»

_____/Скрипкина А.А./
М.П.

Приложение №3
к Договору управления
многоквартирным домом
от 18.06.2025 г. № Ю3к2

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
Московская область, городской округ Серпухов, город Пущино, улица Южная, дом 3, корпус 2.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб. в месяц)	Общ-площадь м2	Итого (руб.):
1	**2**	**3**	**4,00**	**5,00**	**6,00**	**7,00**
1. Содержание прилегающей к многоквартирному дому территории						
	Всего по разделу 1		**370713.44**	**4,31**	**7167,7**	**370713.44**
1.1.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года					
а)	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	ежедневно				
б)	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	ежедневно				
в)	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	ежедневно				
г)	очистка придомовой территории от наледи и льда	ежедневно				
д)	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	не реже 1 раза в неделю				

е)	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	не реже 1 раза в неделю				
1.2.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года					
а)	подметание и уборка придомовой территории	ежедневно				
б)	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	не реже 1 раза в неделю				
в)	уборка и выкашивание газонов	не реже 1 раза в месяц в течение сезона				
г)	прочистка ливневой канализации	не реже 2 раз в год				
д)	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю				
2.Работы по содержанию мест общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме						
	Всего по разделу 2		**298463.03**	**3,47**	**7167,7**	**298463.03**
2.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме					
а)	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раза в неделю				
б)	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных	2 раз в год.				

	коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек					
в)	мытье окон	2 раза в год.				
г)	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	2 раза в год.				
д)	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом	1 раз в год				
3. Работы, необходимые для надлежащего содержания (в т.ч. ремонта) инженерных систем и конструктивных элементов дома с учетом аварийно-диспетчерского обслуживания						
	Всего по разделу 3		**982261.61**	**11,42**	**7167,7**	**982261.61**
3.1.	**Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов**					
а)	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	не реже 2 раз в год				
б)	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением	не реже 2 раз в год				
в)	признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов	не реже 2 раз в год				
г)	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами	не реже 2 раз в год				

д)	поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;	не реже 2 раз в год				
е)	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	не реже 2 раз в год				
ж)	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	не реже 2 раз в год				
3.2.	**Работы, выполняемые в зданиях с подвалами**					
а)	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	не реже 2 раз в год				
б)	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	не реже 2 раз в год				
в)	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение	не реже 2 раз в год				

	выявленных неисправностей					
3.3.	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов**					
а)	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	не реже 2 раз в год				
б)	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	не реже 2 раз в год				
в)	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	не реже 2 раз в год				

г)	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	По мере необходимости				
3.4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**					
а)	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	не реже 1 раза в год				
б)	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	не реже 1 раза в год				
в)	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	не реже 1 раза в год				
г)	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	не реже 2 раз в год				

д)	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	не реже 2 раз в год				
3.5.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**					
а)	проверка кровли на отсутствие протечек	не реже 2 раз в год				
б)	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	не реже 2 раз в год				
в)	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	не реже 2 раз в год				
г)	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	не реже 2 раз в год				
д)	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	не реже 2 раз в год				

е)	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	не реже 2 раз в год				
е)	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	не реже 2 раз в год				
ж)	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	не реже 2 раз в год				
з)	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости				
и)	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	по мере необходимости				
н)	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение	по мере необходимости				

	восстановительных работ					
3.6.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:**					
а)	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	не реже 2 раз в год				
б)	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами	не реже 2 раз в год				
в)	выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам	не реже 2 раз в год				
г)	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	не реже 2 раз в год				
д)	проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам	не реже 2 раз в год				

3.7.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов**					
а)	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	не реже 2 раз в год				
б)	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	не реже 2 раз в год				
в)	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	не реже 2 раз в год				
г)	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	не реже 2 раз в год				
д)	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	не реже 2 раз в год				
е)	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	не реже 2 раз в год				
3.8.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах**					

а)	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	не реже 2 раз в год				
б)	проверка звукоизоляции и огнезащиты	не реже 2 раз в год				
в)	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости				
3.9.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки - не реже 2-х раз в год. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.**					
3.10.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме**					
а)	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)	не реже 2 раз в год				
б)	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	не реже 2 раз в год				
3.11.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме**					

а)	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	не реже 2 раз в год				
б)	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	не реже 2 раз в год				
3.12	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах**					
а)	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	1 раз в месяц				

б)	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	в летнее время до начала отопительного сезона				
в)	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.	1 раз в сутки				
г)	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости				
д)	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости				
е)	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	не реже 2 раз в год				
ж)	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	не реже 2 раз в год				

з)	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	не реже 2 раз в год				
и)	очистка и промывка водонапорных баков	не реже 2 р в год				
к)	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	не реже 2 раз в год				
3.13	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах**					
а)	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	не реже 2 раз в год				
б)	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	не реже 2 раз в год				
в)	удаление воздуха из системы отопления	не реже 2 раз в год				
г)	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	не реже 2 раз в год				
3.14	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме**					
а)	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	не реже 2 раз в год				
б)	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	не реже 2 раз в год				

в)	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	не реже 2 раз в год				
г)	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	не реже 2 раз в год				
3.15	**Работы, по обеспечению требований пожарной безопасности**					
	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	не реже 1 раза в квартал				
3.16	**Аварийное обслуживание**					
а)	на системах водоснабжения	В течение смены после получения заявки диспетчерской службы,но не реже				
б)	на системах водоотведения					
в)	на системах теплоснабжения					

г)	на системах электроснабжения	предусмотренного нормативами по эксплуатации жилфонда: ЖНМ-9601/3, ЖНМ-96-01/2				
4	**проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,**	1 раз в год	**9461.36**	**0.11**	**7167,7**	**9461.36**
5	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)**		**405978.53**	**4,72**	**7167,7**	**405978.53**
а)	организация системы диспетчерского контроля и обеспечения диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно				
б)	обеспечения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов	не реже 1 раза в квартал				
в)	обесечение проведения аварийного обслуживания лифтов	не реже 2 раз в год				
г)	обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.	не реже 2 раз в год				
6	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов, мусоросборочных (контейнерных) площадок и прилегающей к ним территорий**		**69670.04**	**0,81**	**7167,7**	**69670.04**
а)	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	ежедневно				
б)	при выявлении засоров	немедленное их устранение				
в)	чистка, промывка, дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросбобрной	не реже 2 раз в неделю				

	камеры и ее оборудования					
г)	при выявлении повреждений или нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	не реже 2 раз в год				
7	**Прочие услуги (содержание специализированных организаций, общехозяйственные и прочие затраты, услуги и работы по управлению многоквартирным домом)**		**608107.67**	**7,07**	**7167,7**	**608107.67**
8	**Техническое обслуживание систем вентиляции**		**39565.70**	**0,46**	**7167,7**	**39565.70**
9	**Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)**		**164283.68**	**1,94**	**7167,7**	**164283.68**
10	**Автоматическая система пожаротушения и дымоудаления**		**118697.11**	**1,38**	**7167,7**	**118697.11**
11	**Обслуживание камер видеонаблюдения**		**70530.17**	**0,82**	**7167,7**	**70530.17**
12	**Обслуживание запирающих устройств**		**71390.29**	**0,83**	**7167,7**	**71390.29**
	Итого:			**37,32**	**7167,7**	**3209982.77**

В размер платы за содержание жилого помещения дополнительно включаются расходы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые рассчитываются согласно части 9.2 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник/владелец (представитель):

_____/_____/
(подпись). (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «НАШ НАУКОГРАД»

_____ /Скрипкина А.А./
М.П.

Приложение №4
к Договору управления
многоквартирным домом
от 18.06.2025 г. № Ю3к2

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы,

		исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		

Решением Верховного Суда РФ от 18 января 2017 г. N АКПИ16-1189 пункт 4 настоящего приложения признан не противоречащим действующему законодательству в части, устанавливающей, что продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

Решением Верховного Суда РФ от 31 мая 2013 г. N АКПИ13-394 пункт 5 настоящего приложения признан недействующим в той мере, в которой данная норма допускает ее применение в случаях, не связанных с условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества. Названное решение вступило в законную силу 8 июля 2013 г. (Информация опубликована в "Российской газете" от 23 августа 2013 г. N 187)

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)*(2)	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:

14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода*(6)	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной температуры, указанной в пункте 15настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7): в жилых помещениях - не ниже +18°С (в угловых комнатах - +20°С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31°С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°С (в угловых комнатах - +22°С); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
VII. Обращение с твердыми коммунальными отходами		
17. Обеспечение своевременного вывоза твердых коммунальных отходов из мест накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре +5°С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше +5°С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз)	допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 48 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха +5°С и ниже; не более 24 часов единовременно - при среднесуточной температуре воздуха свыше +5°С	за каждые 24 часа отклонения суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 3,3 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам

---

*(1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

*(2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

*(3) Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

*(4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНиПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник/владелец (представитель):

_____/_____/
(подпись). (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «НАШ НАУКОГРАД»

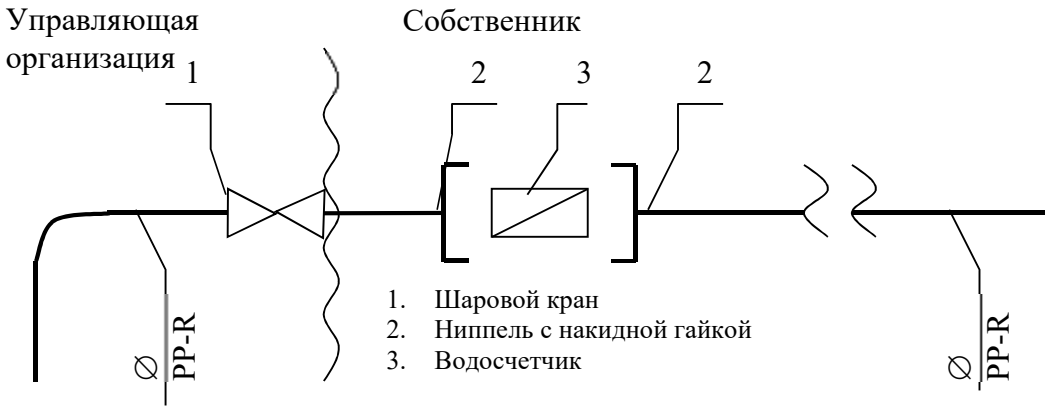
_____/Скрипкина А.А./
М.П.

Приложение №5
к Договору управления
многоквартирным домом
от 18.06.2025 г. № Ю3к2

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

При эксплуатации систем холодного, горячего водоснабжения, канализации.

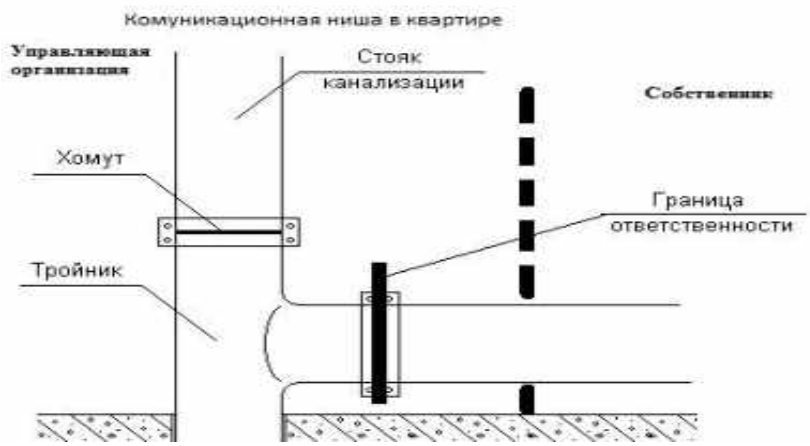
Схема (водоснабжение)



В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

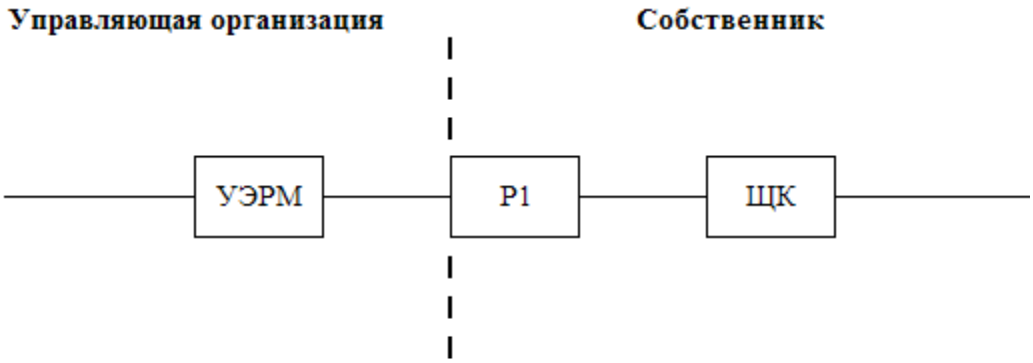
Схема (канализация)



Границей балансовой ответственности Сторон по системе канализации является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и / или нежилого помещения. Управляющая организация обслуживает систему канализации до первого стыка соединения на ввод в жилое и / или нежилое помещение. Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого и/или нежилого помещения возлагается на Собственника. Собственник жилого и / или нежилого обслуживает систему канализации внутри жилого и / или нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема



УЭРМ - устройство этажное распределительное
Р1 - счётчик электронный, R-х тарифный
ЩК - щиток квартирный

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

Собственнику разрешена электрическая мощность: Рр = _____ кВт, при напряжении 220/380В.;

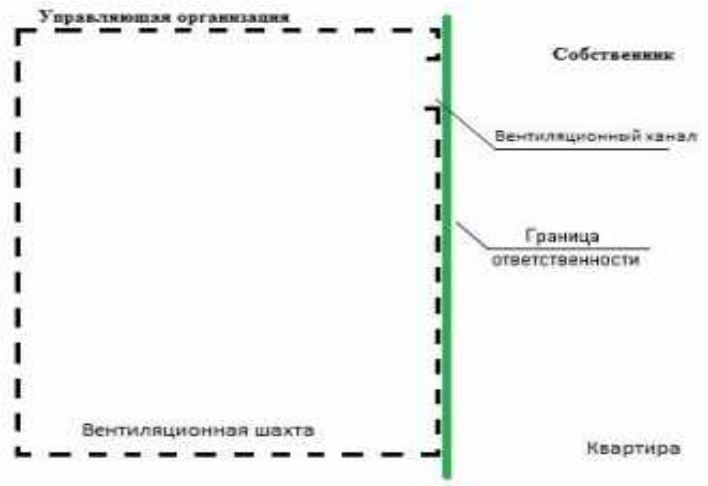
Управляющая организация и Собственник обязуются обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

При невыполнении предписаний и нарушений потребителем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) Управляющая организация имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОРА» или ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТА» отключить жилое помещение от ВРУ многоквартирного дома.

В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и использующегося непосредственно для электроснабжения квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО) ремонтно-восстановительные работы, включая приобретение вышеперечисленного оборудования, проводятся Управляющей организацией за счёт денежных средств Собственника помещения.

При эксплуатации систем вентиляции.

Схема



Границей эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов. Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и / или нежилое помещение вытяжных вентиляционных коробов. Собственник обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и / или нежилое помещение.

При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

При эксплуатации систем пожарной сигнализации.

Автоматическая пожарная сигнализация квартиры Собственника не является общим имуществом многоквартирного дома и не входит в зону ответственности Управляющей организации.

Пожарная сигнализация должна находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации приведет к пользованию квартирой с нарушением прав и законных интересов Собственников соседних квартир и требований пожарной безопасности и созданию угрозы неопределенному кругу лиц, которая может привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

Лица, виновные в нарушении требований пожарной безопасности, несут ответственность в рамках административного и уголовного права.

Внешняя граница сетей.

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник/владелец (представитель):

_____/_____/

(подпись). (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «НАШ НАУКОГРАД»

_____/Скрипкина А.А./

М.П.