

Договор Уд РД-1О управления многоквартирным домом по адресу: г. Москва,  
пос. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр. Родники, д.10

г. Москва, пос. Рязановское,  
п. Знамя Октября, мкр. Родники

«04» декабря 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «СпецКоммунПроект» (ООО УК «СпецКоммунПроект»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Сикорского Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Татарова Виктора Юрьевича 1984 г.р., являющегося собственником (далее — «Собственник») жилого помещения (квартиры) №2 85 общей площадью 71.90 кв.м в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, пос. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр. Родники, д. 10 (далее — «Многоквартирный дом»), что подтверждается записью о государственной регистрации права собственности №2

от 15.06.2018 г. (далее — «Помещение»), а также являющийся председателем Совета многоквартирного дома и действующий от имени всех собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Москва, пос. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр. Родники, д. 10, - на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных протоколом от 03.12.2024г. №2 1, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее — «Договор»).

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от 03.12.2024 г. №2 1).

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с условиями, утвержденными решением Общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол от 03.12.2024 г. №2 1).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными документами, определяющими Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, Правила пользования жилыми помещениями, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами г. Москвы.

В случае отсутствия в условиях настоящего Договора нормы, регулирующие соответствующие правовые отношения, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату, указанную в разделе 4 Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Москва, пос. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр. Родники, д. 10, включающий услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,

состав которого указан в Приложении №2 1 к Договору, включая обеспечение поставки коммунальных

ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в доме, предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением в Многоквартирном доме лицам,

иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, указанную в Договоре.

2.3. Цель договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан,

надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещения в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением в Многоквартирном доме лицам.

2.4. 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 собственников помещений в Многоквартирном доме, указанном в Приложении л<sup>г</sup>21 к настоящему договору 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. 2.3 Договора.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций предоставлять и оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении М 2 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением в Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: а) холодное водоснабжение (при необходимости); б) горячее водоснабжение (при необходимости); в) водоотведение (при необходимости); г) электроснабжение (при необходимости); д) отопление (при необходимости);

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

3. 1.3. Предоставлять или обеспечивать предоставление (путем заключения соответствующих договоров) за счет собственников помещений в многоквартирном доме иных услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (видеонаблюдение, работы службы консьержей, другие услуги).

Указанные в настоящем пункте услуги оказываются после принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее даты, с которой Управляющая организация готова приступить к оказанию соответствующих услуг.

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

3.1.5. Устранять аварии и обеспечивать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, возникших в местах общего пользования собственников помещений в МКД и (или) в зоне ответственности Управляющей организации.

3. 1.6. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме (при наличии законных оснований такого пользования), 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. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов, выдавать заверенные копии.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме (при наличии законных оснований такого пользования) в установленный законом срок, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.9. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг не позднее 1 (Одного) рабочего дня после получения соответствующей информации от предприятий жилищно-коммунального комплекса о причинах и предполагаемой продолжительности, о непредвиденных перерывах в предоставлении

жилищно-коммунальных услуг, их продолжительности в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на официальном сайте в сети Интернет и (или) на информационных стендах в многоквартирном доме.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.11. В случае невыполнения работ, или непредоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, предусмотренных Договором:

а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением об этом, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;

б) исправлять имеющиеся недостатки в разумный 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.

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

3.1.13. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведение (прием (сброс) сточных вод) с целью оказания коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением в Многоквартирном доме лицам в объёмах и с качеством, указанным в п. 3.1.2 Договора, с учетом положений законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.14. В интересах Собственника и пользователей помещений многоквартирного дома с целью

создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме заключать с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдинга, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Дома соответствующих услуг надлежащего качества.

3.1.15. По запросу Собственника предоставить информацию о заключении договоров на выполнение работ и оказание услуг, указанных в п.п. 3.1.2, 3.1.3, 3.1.14 Договора.

3.1.16. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание помещений собственников и оказанные коммунальные услуги самостоятельно либо с привлечением иных организаций, в том числе посредством привлечения иных лиц по договорам об организации расчётов за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.17. Направлять Собственнику платежные документы не позднее 10-го числа следующего за

оплачиваемым месяцем.

3.1.18. Принимать от Собственника или по распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме (нанимателя, арендатора), плату за помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.

3.1.19. Информировать в платежном документе, направляемом Собственнику, об изменении размера платы за содержание Помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги, на основании которых будет вноситься плата за содержание помещения и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.20. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание Помещения и коммунальные услуги.

3.1.21. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.22. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, без взимания платы, самостоятельно либо с привлечением иных организаций, выдавать в установленные законом сроки справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги, и иные предусмотренные действующим законодательством документы”.

3.1.23. В установленном законом порядке принимать участие во вводе в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета.

3.1.24. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в

Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника - Приложение №2 4 к Договору), согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.1.25. Согласовывать с Собственником время досупа в Помещение Собственника для проведения работ внутри Помещения, а в случае его отсутствия с лицами, уполномоченными собственником.

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный

год в течение первого квартала следующего за истекшим годом путем размещения его на информационных стендах в подъездах дома (Приложение М 9).

3.1.27. 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.

3.1.28. Организовать и вести прием собственников и (или) полномочных представителей собственников по вопросам, касающимся Договора:

в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в установленные законом сроки обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение в установленные действующим законодательством сроки направить Собственнику извещение об удовлетворении заявления либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.29. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации и на официальном сайте в сети Интернет информацию о месте и графике приема населения по вопросам управления и технического обслуживания многоквартирного дома.

3.1.30. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору перед третьими лицами в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

В случае принятия общим собранием собственников решения о передаче в пользование Общего имущества либо его части иным лицам, Управляющая организация обязана заключать соответствующие договоры по согласованию с Советом дома.

3.1.31. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и разделом 6 Договора.

3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.33. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по Договору, составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат.

3. 1.34. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в течение 30 (календарных) дней после прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

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

3.1.36. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.1.37. По запросу Председателя совета многоквартирного дома, предоставлять в его адрес отчет о поступлении и расходовании денежных средств за ремонт и содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также информацию о поступлении и расходовании денежных средств по дополнительным услугам, как «дополнительное благоустройство» и аренда общего имущества в многоквартирном доме, в случае наделения управляющей организации правом на сдачу в аренду общего имущества в многоквартирном доме.

Отчет предоставляется управляющей организацией, в срок не позднее 5 рабочих дней, со дня поступления запроса от председателя совета многоквартирного дома.

3.1.38. Осуществлять иные обязанности управляющей организации исполнителя коммунальных услуг, установленные действующим законодательством 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, имеющим лицензию на выполнение работ. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) 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. При несвоевременной и (или) неполной оплате жилищно-коммунальных услуг в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с Собственника сумму неплатежей, пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации, а также судебные расходы.

3.2.4. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения п.3.4.6 Договора.

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с неплательщиков сумму убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.6. 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 Российской Федерации.

3.2.7. Организовывать общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением таким домом, в т.ч. в случае обращения собственников помещений в многоквартирном доме, в письменном виде, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения (лицом, пользующимся помещением собственника) 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 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;

3.2.9. 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.

3.2.10. 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.

3.2.11. Осуществлять иные права, предоставленные управляющей организации — исполнителю коммунальных услуг действующим законодательством Российской Федерации.

### 3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание Помещения и коммунальные услуги. Плата за содержание Помещения и коммунальные услуги вносится собственником помещения в срок, не позднее 15 числа месяца, следующего за текущим.

3.3.2. При неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме письменно сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника в случае возникновения аварийной ситуации при отсутствии Собственника в городе более 5 (Пяти) суток подряд.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

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

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

в) 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);

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

д) 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, помещения общего пользования И придомовую территорию;

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 «часы тишины» в соответствии с нормами действующего законодательства;

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

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

л) незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в Помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей компании или в круглосуточной диспетчерской службе Управляющей компании;

м) в целях соблюдения правил пожарной безопасности обеспечить свободный доступ к помещениям общего пользования;

н) соблюдать иные обязанности и запреты, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента, когда Собственник помещения узнал соответствующие сведения, информацию:

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

- о заключенных договорах найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы нанимателями и арендаторами Управляющей организации за содержание Помещения, 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.

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

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

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

3.3.8. Производить за свой счет своевременную поверку и замену индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.9. В установленные действующим законодательством Российской Федерации даты ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета в Управляющую организацию, а в случае непередачи показаний индивидуальных приборов учета оплачивать объем оказанных коммунальных услуг, определенных расчетным способом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.10. 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.

### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме; - присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом, получать копии и выписки таких документов;

- подписывать акты выполненных работ в отношении общего имущества собственников помещений дома и акты снятия показаний общедомовых приборов учета ресурсов.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.3. 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 Российской Федерации.

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

3.4.5. В порядке, установленном законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации и условиями настоящего Договора требовать от Управляющей организации ежегодного своевременного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. 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.

3.4.7. Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (указанные в Приложении М 7) в многоквартирном доме подписываются Управляющей организацией и председателем Совета дома за каждый отчетный календарный месяц.

Управляющая организация ежемесячно не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным, обязана обеспечить составление акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и представить его председателю Совета дома, предварительно проинформировав его о готовности к представлению по телефонной связи, с дальнейшим направлением посредством электронной почты и нарочно, посредством использования почтового ящика ПСД или специально отведенного почтового ящика в

Председатель Совета дома обязан в течение пяти рабочих дней, начиная с дня получения от Управляющей организации акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Акт) проинформировать Управляющую организацию о его получении, подписать и вернуть его в Управляющую организацию обратным вручением через специально отведенный почтовый ящик, либо вручением сотруднику управляющей организации нарочно, если не было других договоренностей.

В случае невозврата председателем Совета дома Акта в Управляющую организацию в порядке, предусмотренном настоящим договором, услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме считаются принятыми председателем Совета дома без замечаний, а Акт - подписанным с обеих сторон без замечаний.

### 4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

4.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг (работ) по содержанию помещения Собственника, которые включают в себя: 1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным

домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; 2) стоимость коммунальных ресурсов, потребленных при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, стоимостью коммунальных услуг, а также платой за иные дополнительные услуги (работы), оказываемые в соответствии с принятыми решениями общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

В первый и последующие годы срока действия Договора плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется за 1 кв.м. общей площади принадлежащего Собственнику Помещения и составляет 100 % (сто процентов) от платы за содержание жилого помещения для жилых домов муниципального жилищного фонда аналогичной степени благоустройства, установленной органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального

найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Структура платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Сторонами в приложении N2 5 к настоящему Договору.

В случае изменения органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда платы за содержание жилого помещения для жилых домов соответствующей степени благоустройства изменение платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме происходит без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Увеличение или уменьшение размера платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с процентной долей указанной платы от общего размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной в приложении N2 5 к настоящему Договору при его подписании.

При изменении в соответствии с условиями настоящего Договора размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подписание новой редакции приложения N2 5 к Договору не требуется.

Управляющая организация сообщает Собственнику об изменении платы за содержание Помещения в платежном документе посредством указания нового размера платы, который определяется Управляющей организацией в соответствии с абзацем 2 настоящего пункта.

Уведомление об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержащееся в платежном документе в виде указания нового размера соответствующей платы, направляется Управляющей организацией не позднее 10-го числа месяца, следующего за месяцем, с начала которого произошло изменение платы за содержание Помещения. Размещение Управляющей организацией в тот же срок на своем официальном сайте информации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо размещение в вышеуказанный срок Управляющей организацией платежного документа с новым размером платы в ГИС ЖКХ или других информационных системах признается сторонами надлежащим уведомлением Собственника об изменении платы за содержание помещения.

Коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, оплачиваются Собственником отдельно в соответствии с фактическим объемом поставленных коммунальных ресурсов и по тарифам, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Объем и стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, ежемесячно определяется Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предъявляется к оплате Собственнику дополнительно к плате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер расходов собственников помещений на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливается исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по

показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Стоимость дополнительных услуг (работ), оказываемых Собственнику помещения, определяется на основании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Стоимость дополнительных услуг (работ), оказываемых Собственнику помещения, включается в платежный документ отдельной строкой и предъявляется к оплате Собственнику помещения с календарного месяца, в котором Управляющая организация начала предоставлять (выполнять) Собственнику помещения (для Собственника помещения) соответствующую услугу (работу).

Предоставление Управляющей организацией Собственнику помещения предусмотренных решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома дополнительных услуг (работ) не требует подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, установленных Правительством Российской Федерации.

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

4.3. Плата за содержание Помещения и оказанные коммунальные услуги вносится Собственником либо уполномоченными им лицами ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.4. Плата за содержание Помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией.

4.5. Собственник вносит плату за содержание Помещения и коммунальные услуги Управляющей организации в безналичном порядке на расчетный счет, указанный в платежном документе.

4.6. В случае изменения расчетного счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику сообщение об изменении счета Управляющей организации, в том числе путем размещения информации в платежном документе. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за Помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.7. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за содержание Помещения и оказанные коммунальные услуги, иные выполненные для Собственника работы (услуги) за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, а также не устранения обнаруженных недостатков в разумные сроки принимаются меры в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. 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.

4.10. Собственник (уполномоченные и лица) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

## 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.

5.1.1. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за свою работу и за все подрядные организации, привлекаемые ей для выполнения работ (оказания услуг) в многоквартирном доме.

5.1.3. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами утверждается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение N2 4 к Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию Помещения ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность в порядке, установленном законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

## 6. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником, уполномоченными им лицами, а также советом Многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в том числе следующими способами:

- запрос информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, о фактических сроках выполнения осмотров, о причинах их переноса или невыполнения;
- получение от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание Помещения и коммунальные услуги в установленные действующим законодательством Российской Федерации сроки;
- участие в осмотрах Общего имущества Многоквартирного дома и проверках объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участие в ежемесячном снятии показаний общедомовых приборов учета;
- подача в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составление актов о нарушении условий Договора; \_обращение в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и др.) для административного воздействия, обращения в уполномоченные органы исполнительной власти в другие инстанции согласно действующему законодательству, с целью проверки соответствия содержания Общего имущества Многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям.

## 7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с «11» декабря 2024 года.

7.2. Договор заключен на 1 (один) год.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством 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.

7.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

7.5. При отсутствии заявления одной из Сторон или отсутствия решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о прекращении Договора по окончании срока его

действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

## 8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за 2 (два) месяца до прекращения Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению и для целей Договора в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; - регулярного неисполнения собственниками помещений обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за один месяц до даты расторжения договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания; - систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении N22 к Договору (под систематическим нарушением Стороны понимают более 3 (трех) нарушений, в отношении которых составлен соответствующий Акт);

8.1.2. По соглашению сторон.

8. 1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

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

8.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по внесению платы за содержание Помещения и оказанные коммунальные услуги за период срока действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

8.3. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по Договору на момент его расторжения, Собственник вправе получить от Управляющей организации сведения о сумме переплаты и дать распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных Управляющей организацией денежных средств.

8.4. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, с учетом норм настоящего Договора.

## 9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. 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, издание органами власти Российской Федерации законодательных актов, препятствующих исполнению условий Договора, 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.

9.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию Помещения Собственника и Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт

Помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. 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.

9.4. 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.

#### 10. Особые условия

10.1. 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.

10.2. Уступка прав требования и перевод долга по Договору Управляющей организацией без уведомления Собственника или в его лице совета дома, не допускается.

#### 11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах на русском языке, все экземпляры идентичны и имеют одинаковую силу. Два экземпляра Договора остаются у Управляющей компании, один экземпляр — у собственника помещения дома.

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

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

#### 12. Приложения

Приложение N2 1 - Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление.

Приложение N2 2 - Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня.

Приложение N2 3 - Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией.

Приложение N2 4 Схема разграничению ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования.

Приложение N2 5 — Структура платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение N2 6 - Перечень работ, подлежащих выполнению ООО УК «СпецКоммунПроект» в течение первого года управления многоквартирным домом (с момента внесения МКД в реестр лицензий).

Приложение N2 7 - Перечень работ, подлежащих выполнению ООО УК «СпецКоммунПроект» в течение первого года управления многоквартирным домом без привлечения средств собственников (с момента внесения МКД в реестр лицензий).

Приложение 8 — Форма Акта «О приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение N2 9 — Форма Отчета ООО УК «СпецКоммунПроект» перед собственниками помещений о выполнении договора управления многоквартирным домом за истекший год.

#### 13. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:  
ООО УК «СпецКоммунПроект»  
Место нахождения: 127247, г. Москва,  
ул. Тимирязевская, д. 38/25, комн. 19.  
Фактический адрес: Московская  
области,

г.о Подольск, бульвар 65-летия Победы дЛ6  
инн 7713667022, кпп 771301001, р/с  
40702810940000010458  
Банк «Сбербанк России» Доп. Офис N29040/01800.  
117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.  
19. БИК 044525225, мс  
3010181040000000225, тел.  
8(499)110-69-45

Адрес электронной почты [info@ukckp.ru](mailto:info@ukckp.ru)  
Сайт: [ukckp.ru](http://ukckp.ru)

**Генеральный директор**

**М.П.**



Сикорский В.А.

Председатель Совета многоквартирного дома,  
уполномоченный на подписание договора:

Приложение  
У21 к договору управления многоквартирным  
домом

У2РД-10 от «04» декабря 2024 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого  
осуществляется управление

В состав общего имущества многоквартирного дома входит следующее имущество:

1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2) крыши;

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

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

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

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

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

8) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного

\* участка, на котором расположен многоквартирный дом\* .в случае, если земельный

участок сформирован и оформлен в соответствии с действующим законодательством РФ под МКД.

Председатель Совета МКД



\_\_\_\_\_ (Татаров В.Ю.)

(подпись)

Управ. Управляющая организация

Генеральный директор:

в.А.) \_\_\_\_\_

(Сикорский

(подпись)





Приложение У22  
к договору управления многоквартирным домом  
Х2РД-10 от «04» декабря 2024 г,

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня

	Наименование работ и услуг Согласно Распоряжению ДЖКХ г. Москвы от 08.07.2021 N 01-01-14-155/21	Периодичность выполнения работ и оказания с
Раздел	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, в енной отделки полов многоквартирного дома	
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментом:	
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год, устранение нарушений по мере выявления
1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех полов;	2 раза в год
1.3.	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выщипывания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление ана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	2 раза в год
1.4.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений восстановление их работоспособности.	2 раза в год, устранение нарушений по мере выявления
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
2.1.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раз в год

2.2.	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;	2 раз в год
2.3.	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, апорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	2 раз в год
3,	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:	
3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения,	2 раза в год, устранение наений по

	признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	мере выявления
3.2.	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;	2 раза в год
3.3.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере выявления повреждений и нарушений
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:	
4.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
4.2.	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;	2 раза в год
4.3.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия по перекрытию	2 раз в год
4.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений

5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:	
5.1.	осмотр как снаружи, так и изнутри на отсутствие протечек;	2 раза в год
5.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	
5.3.	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 остиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок в енневом водостока;	
5.4.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	
5.5.	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	
5.6.	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	
5.7.	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и стойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные повреждения их конструкций;	
5.8.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от снега, льда и наледи, препятствующих стоку	

	осмотр кровли на предмет скопления осадочных и талых вод;
5.9.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
5.10.	проверка и при необходимости восстановление защитного лакокрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
5.11.	проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
5.12.	проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и

	е мопластичных мате иалов;	
5.13.	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	
5.14.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:	
6.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления аждений, выбоин и сколов в с пенях;	2 раз в год
6.2.	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;	
6.3.	выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с ошадками, коррозии металлических конструкций в домах с естницами по стальным косо ам;	
6.4.	выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления стив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-очильщиков в домах с де евянными лестницами;	
6.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	
6.6.	проверка состояния и при необходимости восстановление лакокрасочного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косо ам;	по мере выявления повреждений и нарушений
6.7.	проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в омах с де евянными лестницами.	по мере выявления повреждений и нарушений
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:	
7.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности на чных водостоков;	2 раз в год
7.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки и о мационных знаков, входов в подъезды домовые знаки и т.д. •	

7.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гид изоляции, элементов металлических ограждений	
------	--	--

	на балконах лоджиях и козырьках•	
7.4.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	по мере выявления повреждений и нарушений
7.5.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), о мичителей хода две ей остановы ,	1 раз в год
7.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
8.1.	устранение зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными проемами, в местах установки санитарно-технических приборов и помещений различных оборудования•	2 раз в год
8.2.	устранение поврежденной звукоизоляции и огнезащиты;	
8.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
9.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию  устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений по мере выявления
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
10.1.	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;	ежемесячно
10.2.	при выявлении нарушений в отопительный период незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	в течение суток
Раздел 2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	

11.	работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:	
11.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
11.2.	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год, устранение нарушений по мере выявления
11.3.	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на чердак;	2 раза в год, устранение нарушений по мере выявления
11 д.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах,	по мере выявления

	устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов, дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их чистка;	повреждений и нарушений
11.5.	проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;	2 раза в год, устранение нарушений по мере выявления
11.6.	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления*	2 раза в год
11.7.	сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;	2 раза в год
11.8.	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, поддонов и дефлекторов;	2 раза в год
11.9.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере выявления повреждений и нарушений
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах при наличии :	
12.1.	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	2 раза в год
12.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения по мере необходимости;	При подготовке к отопительному сезону
12.3.	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	После отопительного сезона

12.4.	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-ко озионных отложений;	По мере выявления
12.5.	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год, устранение неполадок по мере выявления нарушений и неисправностей
13.	<b>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</b>	
13.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, асширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения фазводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах •	2 раза в год
13.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	постоянно
13.3.	контроль состояния и замена неисправных контрольноизмерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	Постоянно по мере выявления повреждений и нарушений
13.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водонапорных и смесителей,	по мере выявления повреждений и
	кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	нарушений
13.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в системах газификации;	постоянно
13.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, сантехнических систем и дворовой канализации;	постоянно
13.7.	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости
13.8.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ на водопроводе;	по мере необходимости
13.9.	очистка и промывка водонапорных баков;	1 раз в год
13.10.	промывка систем водоснабжения для удаления накипноко озионных отложений.	1 раз в год

14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения отопление горячей водоснабжение в многоквартирных домах:	
14.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
14.2.	проведение плановых профилактических работ общедомовые топки •	1 раз в год
14.3.	удаление воздуха из системы отопления;	по мере выявления нарушений и неисправностей
14.4.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-карбонатных отложений.	1 раз в год
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
15.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по лестничным клеткам;	2 раза в год
15.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения •	2 раза в год
15.3.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных станков, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в щитках и распределительных шкафах, наладка оборудования;	Постоянно, по мере выявления неисправностей
15.4.	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, оповещения и оборудования пожарной и охранной сигнализации;	2 раза в год по мере выявления
15.5.	обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии мощности.	постоянно
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме:	
16.1.	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	ежедневно
16.2.	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и	в соответствии с периодичностью
	ремонт лифта (лифтов);	установленной регламентом

16.3.	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	По мере необходимости
16.4.	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год и по мере необходимости
Раздел 3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
17.1.	влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей, мытье пола кабины лифта	Ежедневно, кроме воскресных и праздничных дней
17.2.	влажная уборка лестничных площадок выше второго этажа	раз в неделю по графику
17.3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц (по графику)
17.4.	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов и потолков кабины в лифтах	2 раза в месяц (по графику)
17.5.	Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов на лестничных площадках, оконных и дверных решеток, перил, металлических элементов лестниц, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
17.6.	Влажная уборка подоконников, отопительных приборов	1 раз в неделю
17.7.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемки	1 раз в неделю
17.8.	Мытье окон и оконных переплетов	1 раз в год
17.9.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
17.10.	Дезинфекция и дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Согласно СанПиН 3.3686-21 1 раз в год
17.11.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	Согласно Распоряжению ДЖКХ г. Москвы от 08.07.2021 N 01-01-14-155/21 Еженедельно
18.	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 :	
18.1.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 N 2465

		1 аз в с тки
18.2.	борка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Согласно Постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996 N2465 Ежедневно (кроме воскресных и аздничных

		дней
19.	аботы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок. Указанные работы не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов.	постоянно
	В настоящем перечне понятие "уборка мест погрузки твердых коммунальных отходов" используется в значении, предусмотренном Правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, _____ утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от ___12 ноября 2016 _____ г. N 1156 "Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. N 641".	
20.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	постоянно
21.	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.	постоянно

22.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно
23.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.	постоянно постоянно постоянно
24.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы.	постоянно
25.	Услуги по управлению многоквартирным домом по выполнению работ и действий, обеспечивающих:	
26.	Прием, ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом;	
27.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме;	
28.	Определение технического состояния общего имущества многоквартирного дома;	
29.	Подготовка планов, перечней работ (услуг) по содержанию многоквартирного дома;	
30.	Обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг по содержанию многоквартирного дома;	
31.	Заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающими предоставление потребителям коммунальных услуг;	
32.	Содержание многоквартирного дома;	
33.	Подготовка предложений о передаче объектов (частей) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в	

Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем

услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

	ользование иным лицам на возмездной основе
34.	заимодействие с заказчиком (потребителями) и ознакомление с проектами документов, подготовленных исполнителями
35.	О ганизация и оведение Общих соб аний собственников
36.	ачисление и кон оль за расчетами
37.	Документальное подтве ждение факта вышолнения ус и абот
38.	Документальное подтверждение факта вышолнения услуг и (или) абот ненадлежащего качества
39.	Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг
40.	Обеспечение соблюдения потребителями (собственниками) правил и инс укций по эксп атации многоквартирного дома
41.	Ведение претензионной и исковой аботы
42.	заимодействие с органами государственной власти и органами естного само авления
43.	Подготовка предложений по вопросам проведения текущего и (или) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, реконс и пе еплани овки
44.	Организация сб о а и вывоза твердых бытовых отходов
45.	Диспетчерское и аварийное- емонтное obs живание
46.	редоставление заказчику отчетов об исполнении обязательств по авлению многокварти нья,а домом
47.	Обеспечение участия представителей собственников в ос ествлении ко оля

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Изменение перечня работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации либо по соглашению сторон.

Председатель Совета МКД:

  
 \_\_\_\_\_  
 (подпись)

(Татаров В.Ю.)

Управляющая организация:

Генеральный директор:

\_\_\_\_\_ (Сикорский В.А.)

(подпись)





Приложение  
УдЗ к договору управления многоквартирным  
домом У2РД-10 от «04» декабря 2024 г.

ПЕРЕЧЕНЬ коммунальных услуг,  
предоставляемых Управляющей организацией

1. Холодное водоснабжение многоквартирного дома (при необходимости).
2. Горячее водоснабжение многоквартирного дома (при необходимости).
3. Водоотведение в многоквартирном доме (при необходимости).
4. Электроснабжение многоквартирного дома (при необходимости).
5. Отопление многоквартирного дома (при необходимости).

Председатель Совета МКД :

организация:

  
(подпись)

(Татаров В.Ю.) орский



В.А.)






Приложение  
У24 к договору управления многоквартирным  
домом УДРД-10 от «04» декабря 2024 г.

**Схема разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт,  
техническое и аварийное обслуживание внутридомовых инженерных сетей,  
устройств и оборудования многоквартирного дома между Управляющей  
компанией и Собственниками**

Настоящая схема составлена между ООО УК "СпецКоммунПроект" в лице генерального директора Сикорского В.А, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Управляющая компания", с одной стороны, и Татаров В.Ю., являющейся председателем Совета многоквартирного дома и действующим от имени всех собственников помещений многоквартирного дома на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем Собственник, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей компании, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за эксплуатационные услуги.
5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей компании к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, но находящимся в помещении Собственника и/или проходящим транзитом через помещения Собственника, что приводит к невозможности исполнения Управляющей компанией обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей компании, но находящихся в помещении Собственника и/или ПРОХОДЯЩИМ транзитом через помещения Собственника, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Председатель Совета МКД: \_\_\_\_\_ Организация: **Управляющая компания**

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

(Татаров В.Ю.)

орский



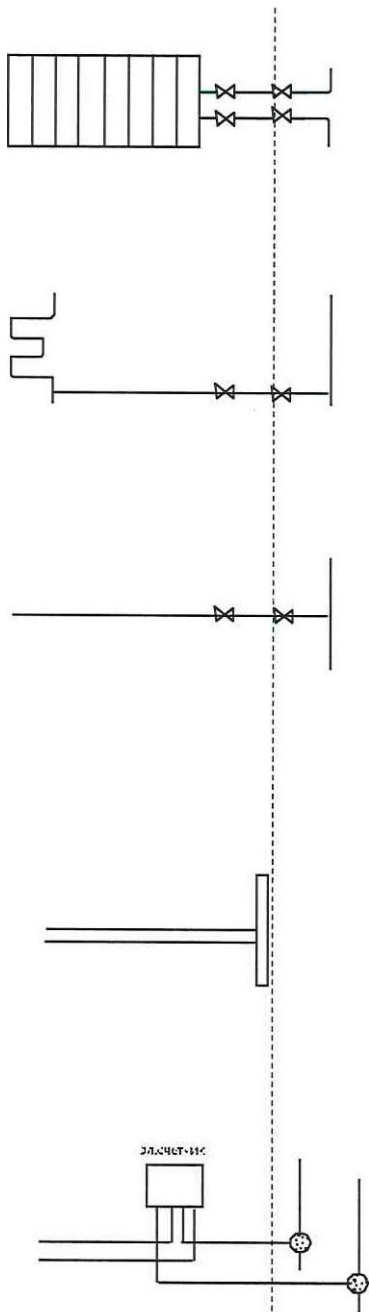
В.А.)





Зона ответственности  
Собственника:

Зона ответственности  
Управляющей компании:



### СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:

в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома или от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора заключенного Заказчиком с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

### СИСТЕМА ГВС:

в т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора заключенного Заказчиком с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

### СИСТЕМА ХВС:

в т.ч. оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора заключенного Заказчиком с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

### СИСТЕМА КНС:

в т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизки; ответвления от стояков; санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома или от первого выпускного колодца (согласно условиям договора заключенного Заказчиком с ресурсоснабжающей организацией) до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

### СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:

в т.ч. оборудование электрощитовых; вводные шкафы; вводнораспределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в

Собственником и Управляющей компанией достигнуто соглашение о том, что

многоквартирный дом (согласно условиям договора заключенного Заказчиком с ресурсоснабжающей организацией) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. компанией достигнуто соглашение о том, что границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно вышеприведенной схеме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Председатель Совета 1УЖД:

Управляющая организация:

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

(Татаров В.Ю.)

Со орский В.А.)

Генер  
ераль



.ди



ий директор

(Сикс

пись)



Структура  
платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1.	Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной на момент заключения договора управления (в руб. за 1 кв.м общей площади занимаемого в многоквартирном доме жилого помещения в месяц (с НДС), в том числе:	38,66	100%
1.1	Плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	8,48	22%

Расшифровка

Адрес МКД	Расшифровка										Услуги по депозитации и дезинсекции		
	г. Москва, пос. Рязановское, п. Зная Октября, мкр. Родники, д.10	Площадь здания, кв.м.	Плата за содержание и ремонт	Аварийно-диспетчерская служба	Расчетно-кассовый центр	Услуги по управлению МКД	Сан.содержание мест общего пользования	Содержание лифтов	Обслуживание КЭЗ и ИС (конструктивные элементы здания и инженерные системы)	Обслуживание 3У (запирочные устройства)	Обслуживание Системы ППА и ДУ (противопожарной автоматики и дымоудаления)	Текущий ремонт	0,14
		15520,9	38,66	3,42	1,14	5,35	3,50	7,30	7,12	1,07	1,14	8,48	0,14

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме меняется в соответствии с условиями договора управления.

В случае изменения размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме плата за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома увеличивается или уменьшается в соответствии со своей процентной долей от общего размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Председатель Совета МКД

  
(подпись) (Татаров В.Ю.)

(Сикорский В.А.)





Перечень основного перечня работ, подлежащих выполнению ООО УК  
«СпецКоммунПроект» в течение управления многоквартирным домом (с момента  
внесения МКД в реестр лицензий) по адресу: г. Москва, пос. Рязановское, п. Знамя  
Октября, мкр. Родники, д.10.

ООО УК «СпецКоммунПроект» в ходе реализации функций управления и содержания многоквартирного дома (в части текущего ремонта) обязуется в течение первого года управления выполнить следующие работы:

- осмотр МКД, составление акта осмотра технического состояния МКД, формирование планов работ до конца текущего года
- приведение в нормативное состояние придомовой территории МКД \* в случае, если земельный участок сформирован и оформлен в соответствии с Действующим законодательством РФ под ЛЖД.
- приведение в нормативное состояние МОП: генеральная уборка, вынос КГМ.
- восстановление освещения/замена существующих приборов освещения на светодиодные светильники (по мере выхода из строя, по согласованию с Советом МКД) В течении первых 12 месяцев управления. и далее. постоянно:
- приведение в нормативное состояние конструктивных элементов здания и инженерных систем МКД:
  - конструктивные элементы зданий: осмотр, планирование работ;
  - инженерные системы: осмотр, планирование работ;
  - ИТП — приведение в нормативное состояние (поверка ОДПУ, наладка автоматики, обслуживание насосных групп, и т.п.);

Приложение  
к договору управления многоквартирным  
зданием от «04» декабря

Приложение  
к договору управления многоквартирным  
зданием от «04» декабря

- система дымоудаления и противопожарной автоматики: осмотр, постановка в работу; лифты: дефектовка, планирование, выполнение регламентных работ по техническому обслуживанию;
- чердачные и подвальные помещения: осмотр, уборка, приведение санитарного состояния в соответствие с требованиями.
- восстановление теплового контура, в т.ч. ремонт межтамбурных дверей: - восстановление остекления дверей в местах отсутствия стекол;
- ремонт полотен межтамбурных дверей, закрепление дверных коробок, наличников, доводчиков.
- ремонт асфальтового покрытия (отмостка) в местах повреждений (без дворовых проездов) на придомовой территории (будет выполнено при положительных температурах наружного воздуха, в зависимости от сроков и сезона включения МКД в реестр лицензий) в объеме 50 - кв.м (далее ежегодно — по мере возникновения повреждений, при наличии средств)
- ремонт межпанельных (межплиточных) швов (при положительных температурах наружного воздуха, в зависимости от сезона включения МКД в реестр лицензий), далее — ежегодно, по заявкам и результатам обследования.

**В течение второго года управления:**

- согласование и начало текущего ремонта входных групп, внутренних (с элементами декора, по эскизам, согласованным с собственниками) и внешний (крыльца, пандусы, поручни, фасад входной группы)
- работы текущего ремонта в рамках бюджета по согласованию с Советом МКД
- услуги по «Дополнительному благоустройству» (обслуживание камер видеонаблюдения, установка системы видеонаблюдения «Умный дом», элементов декора, улучшенных малых архитектурных форм, скамеек и т.д.) и все траты, связанные с дополнительной услугой по «Дополнительному благоустройству», будут производиться по решению Совета дома, путем направления в управляющую организацию

Генеральный директор

Подписи Сторон:

Председатель Совета МКД

Сикорский В.А.)(Татаров В.Ю.)



Приложение  
к договору управления многоквартирным  
зданием от «04» декабря

№  
7  
домом  
2024 г.

Перечень работ, подлежащих выполнению ООО УК «СпецКоммунПроект» без привлечения средств собственников в течение первого года управления многоквартирным домом (с момента внесения МКД в реестр лицензий) по адресу: г. Москва, пос. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр. Родники, д.10.

ООО УК «СпецКоммунПроект» обязуется, в течение первого года управления, выполнить, без привлечения средств собственников помещений многоквартирного дома следующие работы:

1. Приобретение и установка камер видеонаблюдения с видеорегистратором из расчета: по одной камере на подъезд, видеорегистратор-накопитель на МКД. (места установки - по согласованию с Советом МКД).

Подписи сторон:

Генеральный директор

  
(подпись)

(Сикорский В.А.)

Председатель Совета МКД

  
(подпись)

(Татаров В.Ю.)



Форма АКТа  
О ПРИЕШСЕ ОКАЗАШЛЪХ УСЛУГ И ВЫШОЛШЕШ-НЪЖ РАБОТ ПО УПРАКЛЕНШО  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В УШОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ  
за 202 года

\_\_\_\_\_ (период)

г. Москва, пос. Рязановское, п. Знамя Октября, « \_ » \_\_\_\_\_ 2024 г. мкр. Родники

(дата)

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, пос. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр. Родники, д. 10, в лице председателя Совета многоквартирного дома Татарова В.Ю., являющегося собственником квартиры N285, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного Протоколом от 03.12.2024г. N2 1 с одной стороны; и ООО УК «СпецКоммунПроект», в лице Генерального директора Сикорского В.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с п. 3.4.7 Договора управления многоквартирным домом N2 от 2024 года, составили настоящий Акт о том, что за период с «15» 202 года по «15»

\_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года Управляющей организацией оказаны услуги и выполнены работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, пос. Рязановское, п. Знамя Октября, мкр. Родники, д. 10, а именно:

	Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)! за 1 м2 площади жилого/нежилого помещения	Стоимость/ сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу, в лях	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
1	Текущий ремонт МКД	ежемесячно по факту выполнения работ	2 м		
2	Управление и содержание общего имущества МКД, в т.ч.	ежемесячно	2 м		
2.1	Санитарное содержание МОП	ежемесячно	2 м		
2.2	ТО КЭЗ и инженерного оборудования МКД	ежемесячно	2 м2		
2.3	Содержание лифтов	ежемесячно	2 м		
2.4	Дератизация	ежемесячно	2 м		
2.5	Обслуживание систем ППА И	ежемесячно	2 м		

Приложение  
к договору управления многоквартирным  
зданием от «04» декабря

2.6	Услуги по управлению МКД	ежемесячно	м <sup>2</sup>		
2.7	Услуги?	ежемесячно			
2.8	Обслуживание запирающих устройств	ежемесячно	2 м		
2.9	АДС	ежемесячно			
	<b>ИТОГО</b>	ежемесячно			

Замечания уполномоченного лица (при наличии)

(Например, указываются услуги, работы, имеющие недостатки, а также возможно указание срока исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания настоящего акта Уполномоченным лицом (с отметкой: замечания устранены, работы приняты).

Настоящий акт является основанием для определения Управляющей организацией стоимости оказанных услуг и выполненных работ за период, указанный в настоящем акте.

2. Всего за период с «15» 202 г. по «15» 202 г. выполнено работ (оказано услуг) на общую СУММУ: —РУБ. (сумма прописью) руб. \_ коп.

3. Работы выполнены в полном объеме, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

5. Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Председатель Совета МКД

(СИКОРСКИЙ В.А.)

  
(подпись)

(Татаров В.Ю.)









	2

	Задолженность на 01.01.202_ г., руб	Начислено в 202_ г., руб	Оплачено в 202_ г., руб	Задолженность на 01.01.202_ г., руб
е имущества и коммунальные услуги				
ения				
ность собственного и наемных помещений за содержание и ремонт-общего имущества услуги на 01.01.202_ г., руб.	0,00	0,00	0,00	0,00

Сикорский В.А.

Сикорский В.А.



ый директор

Татаров В.Ю.

ПСД