**Договор управления №\_\_\_/КВ**

г. Москва 01 июня 2025 года

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем **«Заказчик»,** с одной стороны, и

**ООО «ЭкоИнвестСтрой»** в лице Генерального директора Айнетдиновой Гузелии Фатыховны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Определения и понятия, используемые в Договоре.**

Объект недвижимости: многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным гаражом – стоянкой по адресу: г. Москва, ул. М. Полянка, д. 2, в котором Заказчику принадлежит жилое/нежилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Управляющая компания - организация, уполномоченная Заказчиком на выполнение функций по управлению таким домом, на заключение по агентскому поручению Заказчика, от своего имени и за счет Заказчика договоров со снабжающими организациями на поставку коммунальных услуг. Отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Заказчику предоставляются коммунальные услуги.

Общее имущество в многоквартирном доме:

* помещения в данном доме, принадлежащие Заказчику, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
* механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и иное, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
* земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирныйдом, определяется в соответствии с действующим Законодательством РФ.

Сети – объекты инженерной инфраструктуры Дома, включающие в себя, но не ограничиваясь, водопроводные, канализационные, дренажные и иные коммуникации; кабели электрические, волоконно-оптические линии связи, слаботочные кабели и линии освещения территории Дома.

Оборудование – объекты инженерной инфраструктуры, в том числе, но не ограничиваясь: оборудование для вентиляции, отопления, кондиционирования воздуха, электрические генераторы, системы освещения и электроснабжения, системы водоподготовки, водоподачи и канализации, приборы учета, системы связи, пожарной и охранной сигнализации.

Переустройство помещений:

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка помещений:

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения:

- перенос и разборку перегородок,

- перенос и устройство дверных проемов,

- объединение комнат или их разграничение,

- устройство дополнительных кухонь и санузлов,

- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений,

- устройство или переоборудование существующих тамбуров и пр.

Переоборудование помещений:

* Устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат.
* Прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Реконструктивные работы:

* Ликвидация, изменение формы балконов, лоджий, террас, тамбуров, козырьков.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Неполная оплата коммунальных услуг – наличие у Заказчика задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере услуг, превышающей сумму 2 (Двух) месячных размеров платы за коммунальную услугу, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного между Заказчиком и Управляющей компанией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

* 1. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме.
  2. Управляющая компания осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от 20 марта 2015 года № 077000061.
  3. Целью Договора является управление   многоквартирным   домом, а именно обеспечение благоприятных и комфортных условий проживания граждан в многоквартирном доме, сохранение многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.
  4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями: Конституции Российской Федерации, Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг), [Постановления Правительства от 15.05.2013 № 416](https://1umd.ru/#/document/99/499020841/)  «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют в той части, в которой не противоречат действующему законодательству.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Заказчик поручает, а Управляющая компания в течение срока действия Договора обязуется оказывать услуги, выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также работы по обеспечению предоставления Заказчику коммунальных услуг и иных услуг в многоквартирном жилом доме с нежилыми помещениями и подземным гаражом – стоянкой, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Малая Полянка, дом 2 (далее по тексту – «ЖК Онегин»).

Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей компанией, является Приложением №1 к настоящему Договору.

2.2. Услуги, не входящие в перечень услуг в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, оказываются Заказчику на основании сделанной им Заявки, за дополнительную плату.

2.3. Заказчику в ЖК «Онегин» на основании

свидетельства/ записи о государственной регистрации права в ЕГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, доля в праве \_\_\_\_\_\_\_\_%;

принадлежит жилое помещение со следующими характеристиками:

**Адрес помещения (далее - Квартира):**

Российская Федерация, г. Москва, ул. Малая Полянка, дом 2

подъезд №\_\_, этаж №\_\_, квартира №\_\_, общая площадь \_\_\_\_кв.м.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.**

3.1. Управляющая компания обеспечивает своими силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренным Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение №1 к Договору).

3.2. Управляющая компания обязуется заключать договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при обеспечении предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в ЖК «Онегин», а также потребляемых при содержании общего имущества в ЖК «Онегин» с организациями, оказывающими коммунальные услуги (далее – Поставщики коммунальных услуг), подписывать акты приема-передачи оказанных ими услуг (поставленных коммунальных ресурсов), производить оплату потребленных услуг (коммунальных ресурсов) за счет средств, перечисленных Заказчиком в соответствии с п.5.1 настоящего Договора.

3.3. Управляющая компания обязуется проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД.

3.4. Управляющая компания обязуется начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги, установленные решением общего собрания собственников в МКД; Принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу.

3.5. Управляющая компания обязуется принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 г. №491, от 15.05.2013 г. №416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.6. Управляющая компания представляет интересы Заказчика в государственных и муниципальных органах управления, а также перед любыми третьими лицами по всем вопросам, связанным с эксплуатацией дома.

3.7. Управляющая компания ведет личный прием собственников помещений в ЖК «Онегин» по вопросам выполнения настоящего Договора по месту нахождения офиса Управляющей компании, указанного в настоящем Договоре.

3.8. Управляющая компания обязана вести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством, в том числе при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в ЖК «Онегин», поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае если общее имущество собственников помещений в ЖК «Онегин» застраховано).

3.9. Управляющая компания обязуется рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, в случае выявления недостатков принимать меры, необходимые для их устранения в устанавливаемые Управляющей компанией сроки. Не позднее 10 (Десять) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. Ответ направляется Заявителю почтой (заказным письмом) или выдается под роспись на руки лично.

3.10. Управляющая компания обязуется обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в ЖК «Онегин», включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.11. Управляющая компания обязуется предоставлять письменный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.11 ст.162 Жилищного Кодекса РФ ежегодно в течение первого квартала года, следующего за расчетным.

3.13. Управляющая компания обеспечивает круглосуточное (24 часа) аварийно – диспетчерское обслуживание Дома, а также предоставляет Заказчику в случае необходимости информацию о телефонах городских аварийных служб.

3.12. Управляющая компания обязуется принимать все необходимые меры по обеспечению бесперебойной работы Сетей и Оборудования, в том числе санитарно – технического и инженерного оборудования.

3.13. Управляющая компания обязуется незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций в доме. Управляющая компания обязуется своевременно уведомлять Заказчика о возникновении таких ситуаций, если это может повлиять на использование Заказчиком принадлежащей ему Квартиры.

3.14. В случае если Управляющей компании стало известно о планируемом временном прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций), Управляющая компания обязуется заблаговременно извещать об этом Заказчика. При этом, перерасчет оплаты предоставленных коммунальных услуг производится только, если соответствующий перерасчет был произведен поставщиками коммунальных услуг.

3.15. Управляющая компания вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, оказывать услуги по настоящему Договору лично, а также вправе привлекать третьих лиц, при условии наличия у них надлежащих разрешений, лицензий, сертификатов на оказание соответствующих услуг/выполнение работ. При этом Управляющая компания отвечает перед Заказчиком за действия третьих лиц как за свои собственные.

3.16. Управляющая компания осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещений и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

Не требуется согласно ч. 1 ст. 6 Закона № 152-ФЗ согласие собственников помещений на обработку персональных данных, если она необходима для исполнения договора, Сторонами которого либо выгодоприобретателями по которому они являются, а также для заключения любых гражданско-правовых договоров по инициативе собственников помещений или договоров, по которым собственники помещений будут являться выгодоприобретателями.

3.17. Управляющая компания вправе готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

• размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

• перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренного приложением № 1 к настоящему Договору.

3.18. Управляющая компания вправе требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

3.19. Управляющая компания вправе заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

3.20. Управляющая компания вправе запретить выполнение любых работ в Квартире и (или) находящихся в ней Сетей и Оборудования в случае отсутствия необходимых разрешений и согласований для выполнения таких работ, нарушения при производстве работ действующих норм и правил, а также в случае, если такие работы могут привести к порче общего имущества дома, либо нарушению прав других собственников помещений в доме.

3.21. Управляющая компания вправе требовать от Заказчика внесения платы по Договору в полном объёме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.22. Управляющая компания вправе размещать на информационном стенде в холле подъездов информацию о наличии задолженности по оплате за эксплуатационные услуги, коммунальные расходы и взносы на капитальный ремонт, указывая номер квартиры и размер образовавшейся задолженности. При этом, в список включаются квартиры, чья задолженность по тому или иному платежу составляет более 3х месяцев, либо образовалась недоплата за эксплуатационные услуги, коммунальные расходы более чем 90 000 (Девяносто тысяч) рублей.

3.23. Управляющая компания вправе требовать возмещения убытков в полном объёме, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Заказчиком из-за невыполнения условий Договора, а также взыскивать с виновных сумму задолженности, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором.

3.24. Управляющая компания вправе приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Заказчику в случаях и в порядке, предусмотренном и определенном действующим Законодательством РФ.

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

3.26. Управляющая компания вправе организовать подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) ЖК «Онегин».

3.27. В течение срока действия Договора Управляющая компания вправе созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению ЖК «Онегин». Информация о всех проводимых общих собраниях собственников, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников помещений путем размещения на информационных стендах, расположенных в холлах подъездов ЖК «Онегин» и(или) на информационном стенде, расположенном в офисе Управляющей компании, а также на официальном сайте Управляющей компании.

3.28. В рамках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору Управляющая компания не вправе уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносам на капитальный ремонт третьим лицам, в том числе кредитным организациям или лицам, осуществляющим деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц. Заключенный, в таком случае, договор об уступке права (требования) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги считается ничтожным. Уступка права (требования) по возврату просроченной задолженности за ЖКУ возможна в исключительных случаях, которые названы в [части 18](https://1umd.ru/#/document/99/901919946/XA00RMM2OQ/) статьи 155 ЖК РФ.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА.**

4.1. Заказчик обязан использовать Квартиру исключительно по ее прямому назначению в соответствии с действующим Законодательством РФ, жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, в том числе:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в ЖК «Онегин» порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Квартиру Заказчика и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании, а так же самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче конструкций и строений ЖК «Онегин», не производить переустройства или перепланировки Квартиры без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в Квартире работ и/или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества ЖК «Онегин»;

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования.

л) соблюдать права и законные интересы соседей;

м) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировки Помещения.

4.2. Заказчик обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.3. Заказчик обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить и предоставить в Управляющую компанию необходимые документы:

а) об изменении своих паспортных данных (реквизитов);

б) об изменении своих контактных телефонов или телефонов своих представителей, имеющих доступ в Квартиру в соответствии с пп.3.20 и 4.7. настоящего Договора.

в) о смене собственника жилого помещения;

г) об изменении любых сведений о помещении (увеличение/уменьшение площади и пр.)

При поступлении сведений, указанных в пункте г), Управляющая компания вносит изменения в программу (расчет кварплаты), которая автоматически производит перерасчет по поступившим данным. Перерасчет производится за текущий месяц, в котором поступили указанные сведения.

4.4. Заказчик обязуется своевременно информировать управляющую компанию о смене собственника жилого помещения и предоставлять необходимые документы.

4.5. Заказчик обязуется при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в АДС, а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.6. Заказчик обязуется обеспечивать проведение поверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.7. Заказчик обязуется в целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи в лифтовых холлах, вестибюле, на пожарных и переходных балконах. В случае нарушения данного правила Управляющая компания вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Заказчика, в т.ч. путём их выноса и утилизации.

4.8. Заказчик обязуется не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

Заказчик обязуется предварительно письменно уведомить и согласовать с Управляющей компанией Проект выполняемых работ.

4.10. Заказчик вправе проводить перепланировку, реконструкцию, переоборудование Квартиры. В случае остеклении лоджий, балконов, террас Заказчик самостоятельно и за свой счет получает в компетентных органах все согласовании и разрешения для выполнения таких работ, оформляет необходимые документы (разрешение автора проекта ЖК «Онегин», согласование проекта остекление лоджий, балконов, террас с Мосжилинспекцией).

4.9. Заказчик обязуется заранее информировать Управляющую компанию о выполнении любых ремонтно-строительных работ в отношении Квартиры.

4.11. Запрещается выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче общего имущества дома. Заказчик обязуется возместить убытки, возникшие по его вине и (или) лиц, допущенных Заказчиком к выполнению работ или совершению указанных действий.

4.12. Заказчик обязуется допускать в заранее согласованное время в Квартиру работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния Оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время суток.

4.13. Заказчик обязуется самостоятельно оплачивать электроэнергию, потребленную в квартире, на основании данных приборов учета в соответствии со счетами, выставляемыми АО «Мосэнергосбыт». Счета на оплату услуг АО «Мосэнергосбыт» помещаются в почтовый ящик квартиры, расположенный на 1-м этаже зоны входной группы подъезда Дома.

4.14. Заказчик вправе совершать с Квартирой все сделки, не противоречащие действующему Законодательству РФ.

4.15. Заказчик вправе через общее собрание собственников дома, Совет дома или уполномоченного им лица, осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

5.1. Цена услуг, оказываемых в соответствии с Договором, составляет **186,50 (Сто восемьдесят шесть)** рублей **50** копеек за один квадратный метр общей площади Квартиры в месяц (без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании общего имущества).

5.2. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексируется один раз в год.

Управляющая компания не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого помещения и направляет его на рассмотрение совета дома (уполномоченного представителя собственников). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества с учетом индексации для его утверждения на общем собрании собственников. Если общее собрание собственников в МКД не состоится (не было кворума), Управляющая компания проводит индексацию размера платы в порядке, согласованном сторонами в настоящем договоре.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным.

Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества рассчитывается на следующий год по следующей формуле:

РПi =РПi – 1 \* ИПЦ \* (1+Ch/100), где:

РПi – размер платы за содержание жилого помещения, рассчитываемый на очередной год (будущий год)

РПi – 1 – размер платы за содержание жилого помещения, действующего в текущем году;

ИПЦi – индекс потребительских цен, определяемый в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, одобренном Правительством Российской Федерации;

Cn – ставка налога на добавленную стоимость в соответствии с законодательством о налогах и сборах на дату выставления платежного документа, %.

5.3. Информация об измененном размере платы, перечне работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение которого обеспечивает размер платы, определенный в порядке п.5.2 настоящего Договора, доводится управляющей компанией до сведения собственников за 30 дней до первого числа месяца, с которого вводится новый размер платы, путем размещения такой информации на информационных стендах и размещения в системе ГИС ЖКХ.

5.4. Помимо цены, указанной в п. 5.1 Договора, Заказчик перечисляет Управляющей компании денежные средства для расчетов с Поставщиками коммунальных услуг за коммунальное обслуживание общего имущества, относящегося к жилым помещениям Дома, пропорционально доли Заказчика в общем имуществе, а также для расчетов за водоснабжение и тепловую энергию, потребляемую в Квартире**.**

Денежные средства в соответствии с настоящим пунктом перечисляются ежемесячно, авансом, из расчета **32 (Тридцать два)** рубля 00 копеек за один квадратный метр общей площади Квартиры в месяц.

После получения от Поставщиков коммунальных услуг, актов сдачи-приемки фактически оказанных коммунальных услуг (фактически поставленных коммунальных ресурсов), составляемых на основании данных приборов учета, Управляющая компания определяет стоимость фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг.

При превышении стоимости фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг над перечисленными в расчетном месяце денежными средствами для расчетов за коммунальные услуги, Заказчик доплачивает возникшую разницу одновременно с очередным перечислением средств.

При превышении размера перечисленных денежных средств для расчетов за коммунальные услуги над стоимостью фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг в расчетном месяце, Управляющая компания уменьшает на сумму возникшей разницы размер средств для расчетов, подлежащих очередному перечислению.

Управляющая компания указывает размер подлежащих перечислению в соответствии с настоящим пунктом денежных средств, в счетах, выставляемых в соответствии с п. 5.3. Договора.

5.5. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (плата за коммунальные ресурсы на СОИ), рассчитывается Управляющей организацией ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на многоквартирный дом, в иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.5.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг № 354.

5.6. Перечисление денежных средств, предусмотренных п.5.1, 5.4, 5.5 настоящего Договора, производится ежемесячно до 10 (Десятого) числа текущего месяца, путем перевода Заказчиком денежных средств на расчетный счет Управляющей компании, на основании выставленного Управляющей компанией счета на имя Собственника Квартиры. Счет выставляется Управляющей компанией до 25 числа месяца, предшествующего расчетному.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов). В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.8. Заказчик обязан уплачивать ежемесячный взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с ч.8.1 ст.156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

В случае изменения в установленном порядке тарифа (размера) взноса на капитальный ремонт, Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

Оплата ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.9. В случае просрочки оплаты Заказчиком денежных средств, указанных в п.5.1, 5.4, 5.5 Договора, более, чем на 2 (Два) календарных месяца, Заказчик обязан оплатить Управляющей компании пени в размере и порядке, которые установлены ЖК РФ.

5.10. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт.

5.11 По соглашению Сторон Управляющая компания за дополнительную плату выполняет работы и услуги, не предусмотренные Приложением №1 к настоящему Договору.

За дополнительную плату выполняются:

- работы, связанные с ликвидацией последствий аварий и порчи имущества, наступивших по вине Заказчика

- работы, связанные с ремонтом (заменой) оборудования, принадлежащего Заказчику и др.

5.12. По инициативе любой из Сторон проводится сверка расчетов за оказанные услуги. Однако такая сверка не может проводиться чаще, чем 1 (Один) раз в месяц.

5.13. Для получения справок, выписок из финансово-лицевого счета и иных документов об отсутствии задолженности, Заказчик обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги за текущий месяц, а при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплатить её в полном объеме.

5.14. Если Заказчик более чем на 2 (Два) календарных месяца просрочит внесение платежей по настоящему Договору, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке приостановить предоставление Услуг по Договору до исполнения Заказчиками своих обязательств в части оплаты стоимости Услуг. При ограничении предоставления коммунальных услуг, в срок не позднее, чем за 5.15. (Пять) рабочих дней, Управляющая компания письменно информирует Заказчика о сроках и причинах приостановки оказания услуги/или выполнения работ по настоящему Договору.

**6. ОТВЕСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае нарушения Заказчиком, а также их работниками и/или гостями:

* правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории;
* правил эксплуатации помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства;
* требований, установленных настоящим Договором, а также самовольного переоборудования, либо перепланировки помещений, повлекших за собой материальный ущерб

Заказчик обязан возместить ущерб в полном объеме в течение 10-и календарных дней с момента направления соответствующего письменного требования от Управляющей компании.

6.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, либо иных повреждений, произошедших по вине Заказчика, его работников или гостей, возлагается на Заказчика.

6.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий, либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей компании, возлагается на Управляющую компанию.

6.4. В случае причинения материального ущерба Заказчику документально подтвержденными действиями Управляющей компанией, либо ее сотрудников, Управляющая компания компенсирует Заказчику причиненный материальный ущерб, размер и сроки компенсации оговариваются сторонами дополнительно.

6.5. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. Со стороны Управляющей компании указанный акт должен быть утвержден Генеральным директором Управляющей компании.

6.6. Все заявления и претензии Заказчика к Управляющей компании должны быть предъявлены в офис Управляющей компании в письменной форме. Срок рассмотрения Управляющей компанией заявлений и претензий, составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента их поступления.

6.7. В случае несоблюдения Заказчиком предусмотренного настоящим Договором Регламента проведения ремонтных работ, Управляющая компания вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения ЖК «Онегин», в целях поддержания нормальных условий проживания жильцов, предупреждения нанесения ущерба ЖК «Онегин», его инженерному оборудованию.

6.8. Заказчик несёт ответственность за сохранность результата работ, выполненных Управляющей компанией. В случае совершения актов вандализма, обнаружения фактов неаккуратного обращения Заказчиком и/или его гостями с общедомовым имуществом и инженерным оборудованием, Управляющая компания осуществляет восстановительные работы за счет Заказчика.

6.9. Управляющая компания не несёт ответственности за качество поставляемых Заказчику коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.), если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями Управляющей компании.

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

**7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. 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.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.2. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие собственниками помещений решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если такие изменения или дополнения не согласованы с Управляющей компанией и не оформлены в соответствии с требованиями ЖК РФ.

8.3. Настоящий Договор досрочно прекращает свое действие в следующих случаях:

- в случае принятия решения общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в ЖК «Онегин» об изменении способа управления домом.

При смене Управляющей компании по решению общего собрания собственников дома, настоящий Договор прекращает свое действие с момента передачи управления ЖК «Онегин», но не ранее 30 дней с момента подачи Управляющей компании решения общего собрания о смене формы управления или управляющей компании. В случае, если Управляющая компания вынужденно продолжает обслуживать ЖК «Онегин» после прекращения настоящего Договора, Заказчик обязан производить оплату Управляющей компании за обслуживание объекта недвижимости в полном размере до фактического окончания обслуживания.

- в случае прекращения права собственности Заказчика на Квартиру.

При отчуждении ранее находящегося в его собственности Квартиры, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты, наследования и пр.), Заказчик обязан уведомить Управляющую компанию о произведенных действиях с Квартирой и приложить соответствующий документ, в течение 5 (Пять) календарных дней с даты получения соответствующего документа;

При переходе прав собственности на указанное в настоящем Договоре Квартиру, следующий собственник становится правопреемником Заказчика в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Заказчик при отчуждении Квартиры обязан информировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До получения новым собственником документов, подтверждающих право собственности на Квартиру и передачи их копии Управляющей компании, обязанным по оплате обслуживания по настоящему Договору является Заказчик.

При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в настоящем Договоре Квартиры Заказчик и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей компанией по настоящему Договору.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

8.5. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Заказчиком.

8.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Заказчика по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты, получить от Заказчика заявление в письменном виде о перечислении на указанный Заказчиком счет излишне полученных Управляющей компанией средств.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Любые изменения и/или дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

9.2. Об изменениях банковских реквизитов, почтового адреса, адреса регистрации или фамилии, имени, отчества, паспортных данных, СНИЛС, Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 5 (Пять) календарных дней с момента принятия соответствующего решения, либо внесения соответствующих изменений в правовые документы.

9.3. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) рабочих дней.

9.4. В случае не достижения согласия, споры разрешаются в судебном порядке по месту нахождения ЖК «Онегин»: 119180, г. Москва, ул. Малая Полянка, дом 2.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Признание какого-либо пункта настоящего Договора не действительным не влечет признания Договора недействительным в целом.

9.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится у Управляющей компании, а второй экземпляр передается Заказчику.

9.8. Все приложения к настоящему Договору, а также документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются его неотъемлемой частью и действуют на период, указанный в них или установленный Договором. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1. «Перечень и периодичность эксплуатационных работ и услуг».

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:**  **ООО «ЭкоИнвестСтрой»**  Юридический адрес  119180, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Якиманка ул. Малая Полянка, д. 2, ~~этаж 1~~, помещение 10/1  ИНН / КПП 7731551736/ 770601001  Р/счет 40702810838110014485  К/счет 30101810400000000225  БИК 044525225  ПАО СБЕРБАНК г.Москва | **ЗАКАЗЧИК:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, **\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_**г.р.  (ФИО)  паспорт серии: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Г.Ф. Айнетдинова  (подпись) (расшифровка подписи) | e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи |

**Приложение №1**

к Договору управления №\_\_/ от «01» июня 2025г.

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАБОТ И УСЛУГ**

**1. УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ**

1.1. Ведение лицевых счетов жильцов, расчет платежей, учет задолженности по платежам.

1.2. Рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Заказчика, ведение их учета, принятие мер.

1.3. Осуществление контроля за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг.

1.4. Контроль и соблюдение городских нормативов и требований городских контролирующих органов.

1.5. Работы по организации функционирования всех служб

1.6. Организация круглосуточной работы единого телефона дома (диспетчерской, консьержей).

1.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы

1.8. Оперативное выполнение заявок, устранение неисправностей

1.9. Рассмотрение проектов, контроль ремонтно-строительных работ в жилых помещениях

1.10. Оформление пропусков на ремонтно-строительные бригады

1.11. Организационно-подготовительные мероприятия к праздничным дням

**2. КЛИНИНГ**

2.1. Уборка придомовой территории, внутреннего двора

2.2. Уборка снега, наледи и грязевой массы

2.3. Удаление загрязнений от внешних стен и входных дверей

2.4. Очистка урн

2.5. Уборка мест общего пользования

2.5.1. Уход за ковровыми покрытиями

2.6. Уборка лифтов и лифтовых холлов

2.7. Санитарное содержание лестничных клеток

2.8. Мытье колонн, витражей, дверей

2.9. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр – 1 раз в неделю

- мойка ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников

- ежедневное удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников

- устранение засоров по мере необходимости

2.11. Дератизация и дезинcекция общедомовых помещений в соответствии с нормативными актами г.Москвы.

**3. КОМЕНДАНТСКАЯ СЛУЖБА**

3.1. Организация пропускного режима (въезда/выезда на придомовую территорию, входа в жилые секции, въезда/выезда в подземный паркинг)

- пропускной режим для ремонтно-строительных бригад

- согласование гостевых визитов, сопровождение гостей по территории дома

- контроль за транспортными средствами на парковочных местах

3.2. Круглосуточное видеонаблюдение (общие зоны, придомовая территория, периметр здания)

3.3. Обход всего комплекса, включая межэтажные холлы

3.4. Незамедлительное реагирование на чрезвычайные ситуации

3.5. Взаимодействие с вневедомственной охраной

**4. ВЫВОЗ ТКО**

4.1. Заключение договора с сертифицированной организацией по вывозу и утилизации мусора

4.2. Контроль за ежедневным вывозом мусора

4.3. Утилизация ртутьсодержащих ламп

**5. КОНТРОЛЬ РАБОТЫ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ЛИФТОВ.**

5.1. Ежегодное освидетельствование лифтов

5.2. Ежемесячный технический осмотр лифтовых шахт и кабинок лифтов

**6. ФИКСАЦИЯ ДАННЫХ И ПРОВЕРКА РАБОТОСПОСОБНОСТИ ПРИБОРОВ УЧЕТА.** 6.1. Контроль за состоянием индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг (тепловой энергии, воды и электроэнергии).

**7. Проведение электроизмерительных работ с предоставлением отчетов и протоколов*.***

**8. Поиск, приобретение, доставка расходных материалов.**

***9.* Взаимодействие с контролирующими органами Города, с ресурсоснабжающими организациями, организация выполнения предписаний.**

**10. Предоставление иных услуг, связанных с эксплуатацией Дома (качественное обеспечение работоспособности систем видеонаблюдения, СКУД, обеспечения работы домофона и т.п.)**

**11. Организация предоставления услуг горячего и холодного водоснабжения, отопления, электроснабжения.**

**12.Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных систем и оборудования:**

- система теплоснабжения;

- система холодного и горячего водоснабжения;

- система канализации;

- система напорной канализации;

- система водостоков;

- система электроснабжения и освещения до 1000В;

- система электроснабжения 10кВт;

- система заземления и молниезащиты;

- система вентиляции и кондиционирования;

- система автоматического водяного пожаротушения;

- пожарный водопровод;

- система пожарной сигнализации;

- система оповещения о пожаре;

- система противодымной защиты;

- системы контроля доступа, видеокамер, мониторов.

**13. ПЛАН МЕРОПРИЯТИЙ ПО ПОДГОТОВКЕ МКД К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ**

13.1. Составление плана-графика ремонтных работ в ИТП, их надлежащее исполнение, проведение испытаний оборудования тепло-потребляющих установок;

13.2. Подписание актов и паспорта готовности дома с контролирующими инстанциями.

|  |  |
| --- | --- |
| УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ | ЗАКАЗЧИК |
| **ООО «ЭкоИнвестСтрой»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Г.Ф. Айнетдинова | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (ФИО, краткое наименование юр.л.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи) |

**Приложение №2**

к Договору управления №\_\_/ от «01» июня 2025г.

**ПЛАН-ГРАФИК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

**ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Инженерные сети, оборудование и вид услуг* | | *Периодичность* |
| Проверка наличия исполнительной документации с внесенными изменениями | | при приеме в эксплуатацию |
| Проверка наличия эксплуатационной документации, создание архива и его содержание | | при приеме в эксплуатацию и в ходе эксплуатации |
| Прием инженерных сетей и оборудования в эксплуатацию с составлением акта приема-передачи | | при приеме в эксплуатацию |
| **Периодичность проведения ППР оборудования:** | |  |
| *№* | *Вид технического обслуживания* | *Периодичность* |
| 1 | Ежедневный технический осмотр  - обход и запись параметров  - обход и технический осмотр | не менее 1 раза в сутки не менее 1 раза в сутки |
| 2 | Еженедельное ТО-1 | 1 раз в неделю |
| 3 | Ежемесячное ТО-2 | 1 раз в месяц |
| 4 | Ежегодное/сезонное техническое обслуживание ТО-3 | 1 раз в год |
| 5 | Текущий ремонт | В соответствии с инструкцией по эксплуатации на данный вид оборудования |

**Система теплоснабжения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *№* | *Вид услуг* | *Периодичность* |
| 1 | Учет расхода тепловой энергии | ежедневно |
| 2 | Регулирование и поддержание заданных параметров теплоносителя | ежедневно |
| 3 | Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии, автоматики, запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы отопления, теплоснабжения вентиляции и ГВС, оборудования радиаторного отопления | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Очистка оборудования от пыли и загрязнений |  |
|  | Проверка состояния электрических соединений |  |
|  | Проверка состояния изоляции проводов |  |
|  | Проверка состояния термометров и манометров |  |
|  | Проверка наличия и состояния пломб |  |
|  | Контроль напряжения сети |  |
|  | Проверка работоспособности приборов и автоматики |  |
|  | Контрольная распечатка на принтере |  |
|  | Анализ качества регулирования технологических параметров |  |
|  | Корректировка настроек с целью получения оптимального процесса регулирования, наладка |  |
|  | Проверка работы исполнительных механизмов, регулирующих клапанов |  |
|  | Проверка технического состояния оборудования |  |
|  | Протяжка болтовых соединений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов |  |
|  | Подкраска |  |
|  | Восстановление теплоизоляции |  |
| 4 | Сезонное техническое обслуживание | 1 раз в год |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Замена смазки |  |
|  | Проверка, замена сальниковых уплотнений |  |
|  | Промывка |  |
|  | Наладка расходов и напоров |  |
|  | Замена изношенных частей и оборудования |  |
|  | Проверка состояния оборудования шкафов управления |  |
|  | Проверка работы систем автоматики |  |
|  | Промывка систем и оборудования |  |
|  | Гидравлические испытания |  |
|  | Подготовка Акта готовности систем к зимней эксплуатации |  |
| 5 | Поверка счетчиков, манометров, расходомеров, термометров установленным порядком | по отдельному графику поверки приборов |

**Система водоснабжения и канализации:**

- горячее и холодное водоснабжение;

- ливневая канализация;

- фекальная канализация;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *№* | *Вид услуг* | *Периодичность* |
| 1 | Технический контроль и надзор за пользованием воды | ежедневно |
| 2 | Учет количества потребляемой и отводимой воды | ежедневно |
| 3 | Устранение утечек | при обнаружении |
| 4 | Обеспечение бесперебойного отвода фекальных и сточных вод | постоянно |
| 5 | Эксплуатационное обслуживание внутренних устройств водопроводной и канализационной сети | при обнаружении неисправности, по заявкам |
|  | Обслуживание запорной и регулирующей арматуры |  |
|  | Промывка и прочистка выпусков сантехприборов |  |
| 6 | Техническое обслуживание внутренних и внешних сетей водопровода и канализации | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Проверка наличия и состояния пломб |  |
|  | Проверка технического состояния оборудования |  |
|  | Регулировка и наладка |  |
|  | Протяжка болтовых соединений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов |  |
|  | Подкраска |  |
|  | Восстановление теплоизоляции |  |
|  | Очистка фильтров |  |
| 7 | Сезонное техническое обслуживание | 1 раз в год |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Замена смазки, замена масла |  |
|  | Проверка, замена сальников уплотнений |  |
|  | Промывка, очистка |  |
|  | Наладка расходов и напоров |  |
|  | Замена изношенных частей и оборудования |  |
|  | Проверка состояния оборудования шкафов управления |  |
|  | Проверка работы систем автоматики |  |

**Система электроснабжения и освещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *№* | *Вид услуг* | *Периодичность* |
| 1 | Проверка фактического расхода и качества электроэнергии | ежемесячно |
| 2 | Эксплуатационное обслуживание электрооборудования всех помещений | при обнаружении неисправности, по заявкам |
|  | Устранение дефектов и неисправностей на световых приборах и установочной аппаратуре |  |
|  | Замена ламп внутреннего и внешнего освещения |  |
| 3 | Техническое обслуживание вводных шкафов и вводно-распределительных устройств с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, осветительных установок, этажных щитков и шкафов, кабельных линий 0,4 кВ | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Проверка наличия и состояния пломб |  |
|  | Проверка состояния электрических соединений |  |
|  | Проверка состояния изоляции проводов |  |
|  | Нанесение поясняющих надписей |  |
|  | Чистка от пыли |  |
|  | Покраска |  |
|  | Проверка срабатывания АВР |  |
| 4 | Сезонное техническое обслуживание | 1 раз в год |
|  | Проверка затяжки болтовых соединений |  |
|  | Протяжка контактов клемных колодок |  |
|  | Чистка от пыли |  |
| 5 | Производство испытаний и измерений | при проведении текущих ремонтов и в соответствии с нормами |

**Система заземления и молниезащиты**

|  |  |
| --- | --- |
| *Вид услуг* | *Периодичность* |
| Визуальный осмотр защитных контуров здания | 1 раз в год |
| Измерение параметров сопротивления защитного заземления | 1 раз в год |

**Системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования воздуха**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | *Вид услуг* | *Периодичность* |
| 1 | Проверка соответствия производительности систем  расчетным данным при различных режимах работы систем. Проверка на соответствие проектным параметрам воздушной среды | при приеме оборудования  в эксплуатацию, далее при проведении ТР |
| 2 | Регулирование систем по основным показателям (производительность по воздуху, теплоносителю и т.д.) | при приеме оборудования в эксплуатацию, далее в соответствии с инструкциями |
| 3 | Эксплуатационное обслуживание | при обнаружении неисправности |
|  | Устранение ненормальных шумов, вибраций и подсосов, положением шиберов и дроссель клапанов |  |
|  | Устранение течи в калориферах, испарителях и трубопроводах |  |
| 4 | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр |  |
|  | Проверка состояния электрических соединений |  |
|  | Проверка состояния изоляции проводов |  |
|  | Проверка состояния термометров и манометров |  |
|  | Контроль и натяжка клиновых ремней |  |
|  | Проверка крепления узлов и деталей |  |
|  | Чистка, при необходимости замена фильтра |  |
|  | Устранение загрязненности секций кондиционеров, их фильтров |  |
|  | Проверка работоспособности датчиков угрозы замерзания (в зимний период) |  |
|  | Проверка на отсутствие биения вентилятора |  |
|  | Проверка тепловой изоляции |  |
|  | Проверка герметичности калориферов, мягких вставок, соединений трубопроводов |  |
|  | Смазка |  |
|  | Проверка состояния щитов автоматики |  |
|  | Проверка работоспособности систем в ручном и автоматическом режимах |  |
|  | При необходимости дозаправка фреоном и маслом |  |
|  | При необходимости замена сальниковых соединений и изношенных прокладок |  |
|  | Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления | 1 раз в год |
|  | Измерение сопротивления изоляции электрических цепей | 1 раз в 3 года |
| **Система водяного пожаротушения, пожарный водопровод** | |  |
| № | *Вид услуг* | *Периодичность* |
| 1 | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, оросителей, обратных клапанов, дозирующих устройств, запорной арматуры, манометров, насосов; электротехнической части - шкафов электроуправления, электродвигателей) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи |  |
|  | Проверка прочности креплений |  |
|  | Проверка наличия и состояния пломб |  |
|  | Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры |  |
|  | Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с  рабочего ввода на резервный и обратно |  |
|  | Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части) |  |
| 2 | Профилактические работы | 1 раз в квартал |
| 3 | Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах | 1 раз в год |
| 4 | Промывка трубопроводов и смена воды в системе | 1 раз в год |
| 5 | Метрологическая проверка КИП | 1 раз в год |
| 6 | Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления | 1 раз в год |
| 7 | Измерение сопротивления изоляции электрических цепей | 1 раз в 3 года |
| 8 | Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность | 1 раз в 3 года |
| 9 | Техническое освидетельствование составных частей системы, работающих под давлением | В соответствии с нормами Ростехнадзора |
| **Система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре;** | |  |
| № | *Вид услуг* | *Периодичность* |
| 1 | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи |  |
|  | Проверка прочности креплений |  |
|  | Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации |  |
|  | Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный |  |
|  | Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации) |  |
| 2 | Профилактические работы | 1 раз в месяц |
| 3 | Проверка работоспособности системы | 1 раз в месяц |
| 4 | Метрологическая проверка КИП | 1 раз в год |
| 5 | Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления | 1 раз в год |
| 6 | Измерение сопротивления изоляции электрических цепей | 1 раз в 3 года |
| **Система противодымной защиты** | |  |
| *№* | *Вид услуг* | *Периодичность* |
| 1 | Техническое обслуживание | 1 раз в месяц |
|  | Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части щита дистанционного управления, электропанели этажного клапана щита местного управления, исполнительных устройств, вентиляторов, насосов; сигнализационной части - приемно-контрольных приборов, шлейфа сигнализации) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи |  |
|  | Проверка прочности креплений |  |
|  | Контроль рабочего положения выключателей и  переключателей, световой индикации |  |
|  | Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный |  |
|  | Проверка работоспособности составных частей системы (электротехнической части, сигнализационной части) |  |
| 2 | Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах | 1 раз в месяц |
| 3 | Метрологическая проверка КИП | 1 раз в год |
| 4 | Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления | 1 раз в год |
| 5 | Измерение сопротивления изоляции электрических цепей | 1 раз в 3 года |

|  |  |
| --- | --- |
| УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ | ЗАКАЗЧИК |
| **ООО «ЭкоИнвестСтрой»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Г.Ф. Айнетдинова | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (ФИО, краткое наименование юр.л.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) (расшифровка подписи) |

**Приложение №3**

к Договору управления №\_\_/ от «01» июня 2025г.

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАБОТ И УСЛУГ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование работ и услуг | | Стоимость на 1 кв. метробщей площади жилой части |
| (руб\*м2) |
| **Перечень работ/услуг по содержанию общего имущества** | | | |
| **1** | **Работы, необходимые для надлежащего содержания систем инженерно-технического обеспечения и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома** | | |
| 1.1. | ФОТ ИТР, в том числе социальные начисления | | **63,73** |
| 1.2. | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения | |
| 1.3. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления | |
| 1.4. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и насосных станций | |
| 1.5. | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | |
| 1.6. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) | |
| 1.7. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования | |
| 1.8. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) | |
| 1.9. | Работы, выполняемые для обеспечения требований пожарной безопасности АПС, ДДУ ППА | |
| 1.10. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта СКУД | |
| 1.11. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта систем видеонаблюдения | |
| 1.12. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта систем видеодомофонии | |
| 1.13. | Расходы на ремонт инженерного оборудования и ремонтно-строительные работы | |
| 1.14. | Расходы на запчасти, инструменты, материалы | |
| 1.15. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, перегородок, оконных и дверных заполнений помещений, внутренней отделки, полов помещений, лестниц, фасадов, крыш | |
| 1.16. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов | |
| **2** | **Работы и услуги по содержанию мест общего пользования и иного общего имущества (Клининг)** | |  |
| 2.1. | Содержание помещений, входящих в состав общего имущества (уборка внутренних помещений МОП) | | **25,99** |
| 2.2. | Работы по содержанию придомовой территории (уборка придомовой территории) | |
| 2.3. | Работы по благоустройству | | **2,14** |
| 2.4. | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества | | **0,18** |
| **3** | **Организация пропускного режима, комендантская служба** | | **61,41** |
| **4** | **Работы и услуги по управлению многоквартирным домом, включая обучение персонала, претензионную работу** | | **21,18** |
| 4.1. | ФОТ, в том числе социальные начисления | | 17,81 |
| 4.2. | Содержание офиса (связь (телефон/интернет), услуги банка, канц/хоз товары и пр.) | | 2,65 |
| 4.3. | Обучение и аттестация персонала | | 0,35 |
| 4.4. | Претензионная работа | | 0,37 |
| **5** | **Налоги УСН+НДС 5%** | | **11,87** |
| **ИТОГО стоимость для видов помещений** | | | **186,50** |
| **6** | **Коммунальные ресурсы/услуги в целях содержания общего имущества Дома** | | **по факту потребления** |
| **7** | **Коммунальные услуги для индивидуального потребления в Помещении** | | **по факту потребления** |
| **8** | **Вывоз ТКО** | | **по факту потребления** |
| УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ | | ЗАКАЗЧИК | | |
| **ООО «ЭкоИнвестСтрой»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Г.Ф. Айнетдинова/ | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (ФИО, краткое наименование юр.л.)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | |