Договор №

управления Многоквартирным домом по адресу:

Московская область, _____, _____ул. _____, д._____

заключаемого Управляющей организацией с собственником помещения многоквартирного дома

г.Одинцово Московской области «___» _____ 2026 года

Гр. РФ (_____), действующий на основании документа о праве собственности на помещение № _____ от _____ жилого помещения **№_____, д.__, ул. _____, _____**, именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с одной стороны, и **Акционерное Общество «Управление жилищного хозяйства»** ИНН 5032217245 **(АО «Управление жилищного хозяйства»)**, имеющее Лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 474 от 30.04.2015г., выданную Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора АО «Управление жилищного хозяйства» Кочевалина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего договора, если иное не оговорено специально, употребляемые по тексту договора термины и определения, используются в следующих значениях:

1.1. **Многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством РФ.

1.2. **Собственник** - субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, другом праве (найма, аренды), выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

1.3. **Помещение** в жилом доме - объемно-пространственное образование в жилом здании, ограниченное перегородками, капитальными стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами под определенное назначение, в том числе жилое, нежилое и общего пользования.

1.4. **Общее имущество** жилого дома - подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри помещения, обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом не включен в состав общего имущества т.к. его границы с элементами озеленения и благоустройства не определены на основании данных государственного кадастрового учета.

1.5. **Управляющая организация** - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

1.6. **Управление Многоквартирным домом** - совершение за плату в течение согласованного срока услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.7. **Коммунальные услуги** – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков. К коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

1.8. **Содержание общего имущества** - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава его конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения дома.

1.9. **Текущий ремонт** - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными жилищным законодательством РФ.

1.10. **Капитальный ремонт** - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В случае принятия решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таковых работ и сроки их проведения.

1.11. **Плата за содержание и ремонт** общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.12. **Доля участия** - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.13. **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель осуществляющее поставку коммунальных ресурсов на основании договора с управляющей организацией.

1.14. **Коммунальные ресурсы** - холодная и горячая вода, электрическая и тепловая энергия, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.15. **Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления)** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.16. **Потребитель коммунальных услуг** – собственник или наниматель (арендатор)помещения жилого и/или нежилого, член семьи собственника или нанимателя (арендатора)помещения, иное лицо, использующее помещение в многоквартирном доме, пользующийся либо имеющий намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и/или иных нужд.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (Протокол №__ от «___»_____2026г.), выписки ЕГРН/акта приема-передачи помещения № _____ от _____. Копия указанного акта/выписки ЕГРН является неотъемлемой частью договора (Приложение №1 к договору).

2.2. Условия настоящего договора, согласно ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, _____**

2.3. При выполнении условий настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, иными нормативными и правовыми актами, а также требованиями соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и оказания услуг.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам, либо иным лицам, являющимся пользователями принадлежащих собственникам помещений.

3.2. Управляющая организация на возмездной основе по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, либо иным лицам, являющимся пользователями принадлежащих собственникам помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность по адресу: **Московская область, _____** (далее по тексту – многоквартирный дом).

3.3. Перечень общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №2 к договору и является его неотъемлемой частью.

3.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного жилищным законодательством РФ.

3.5. Перечень услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений указан в Приложении №3 к договору и является его неотъемлемой частью.

3.6. Перечень работ Управляющей организации для включения по решению общего собрания собственников в план текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений, указан в Приложении №4 к договору и является его неотъемлемой частью.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1 договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение и контроль работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.3. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, которое принимается на общем собрании Собственников.

4.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим договором.

4.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.6. Предоставлять собственникам ежегодно отчет Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом с периодичностью один раз в год в течение месяца по истечении первого квартала отчетного года в информационной системе ГИС.ЖКХ и/или на сайте Управляющей организации. Отчет является актом выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества.

4.2.Управляющая организация имеет право:

4.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Привлекать третьих лиц для выполнения услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных и прочих услуг. Использовать общее имущества собственников помещений многоквартирного дома в целях выполнения условий настоящего договора в случае отсутствия решения общего собрания собственников.

4.2.1. Предлагать собственникам многоквартирного дома очередность, способ и сроки выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состояния общего имущества, необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности.

4.2.2. В случае получения предписания от инспектирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечни, определенные п. 3.4. и 3.5. Договора, вынести этот вопрос на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.3. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета, сохранность пломб и достоверность сведений об их показаниях в установленные законом сроки. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) и комнатных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.2.4. В случае нарушения установленных сроков предоставления показаний приборов учета, выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию прибора учета, а также иных случаях, определение количества потребляемых коммунальных услуг производится в соответствии Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.2.5. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в перечнях, определенных п. 3.4. и 3.5. Договора, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких услуг осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений. Уведомление собственников помещений об этом осуществляется посредством вывешивания соответствующих объявлений на входных дверях подъездов и/или на специальных информационных стендах при наличии таковых.

4.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании таковых не по прямому назначению.

4.2.7. Представлять интересы собственников помещений по вопросам возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями третьих лиц.

4.2.8. Принимать меры по взысканию с собственников задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.2.9. В случае неполной оплаты собственником потребленных им одной или нескольких коммунальных услуг, а также в других случаях, установленных законодательством Российской Федерации Управляющая организация вправе временно прекращать или ограничивать подачу (потребление) коммунальных услуг.

4.2.10. Оказывать помощь в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.11. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

4.2.12. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения к общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год: размер платы за содержание и ремонт общего имущества; перечни работ и услуг, оказываемых Управляющей организацией.

4.2.13. Пользоваться специализированными помещениями, относящимися к общему имуществу в целях оказания услуг (выполнения работ) по настоящему Договору, а также предоставлять такие помещения для использования привлеченным Управляющей организацией специализированным организациям в целях исполнения обязательств по настоящему Договору для хранения инвентаря, обогрева и питания персонала, хозяйственных нужд; иметь беспрепятственный доступ к общему имуществу в МКД для оказания услуг по настоящему Договору.

4.2.14. До решения собственников многоквартирного дома, распоряжаться общим имуществом, в том числе заключать договоры аренды, размещения оборудования, предоставление в пользование и т.п., с последующим использованием полученных денежных средств на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, определяемые по согласованию с советом собственников многоквартирного дома.

4.2.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.2.16. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Такие услуги не входят в расчет платы за содержание жилого помещения и оплачиваются Собственниками дополнительно по согласованной Сторонами цене.

4.2.17. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

4.2.18. Оказывать дополнительные услуги/ выполнять дополнительные работы, не предусмотренные настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации – по решению Собственника (общего собрания); заключать договоры с подрядчиками (исполнителями) на выполнение работ, оказание услуг.

4.3. **Собственник обязуется:**

4.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем своевременного и полного внесения платы за содержание и ремонт помещения.

4.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

4.3.4. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

4.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.7. Не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

4.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

4.3.9. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.10. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

4.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

4.3.12. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.3.13. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.15. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.3.16. Без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов.

4.3.17. Сохранять установленные Управляющей организацией при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные (квартирные) и комнатные приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды, тепловой энергии контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

4.3.18. Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять Управляющей организации копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.3.19. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности, переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время.

4.3.20. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

4.3.21. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях, о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

4.3.22. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно: «Правилам пользования жилыми помещениями» (утв. Постановлением Правительства РФ №25от 21.01.2006г.), «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г.), а также других правовых и нормативных актов Российской Федерации.

4.3.23. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

4.3.24. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.25. Собственник, передавший помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

4.3.26. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

4.4. **Собственник имеет право:**

4.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности или другом праве (найма, аренды) помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

4.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.3. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, не превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

4.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического, инженерного и иного оборудования в установленном законном порядке.

4.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке утвержденным общим собранием собственников.

4.4.6. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.4.8. Знакомиться с информацией, подлежащей раскрытию Управляющей организацией, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.9. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

4.4.10. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением и подлежащие раскрытию не чаще одного раза в год.

4.4.11. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги к настоящему договору:

– оплатой работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества согласно Приложения №5 к договору в размере **00,00 руб/кв.м,** в том числе НДС, рассчитанный по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации.

При законодательном изменении ставок налогов, сумма НДС, предъявляемая Управляющей организацией, изменяется без подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору с даты изменения ставки НДС и осуществляется в уведомительном порядке посредством указания суммы и ставки НДС в первичных документах. При этом размер ежемесячной стоимости Услуг с учетом НДС меняется на ставку НДС установленную действующим законодательством Российской Федерации – стоимостью коммунальных услуг, рассчитанных по утвержденным на соответствующий год тарифам;

- платой за коммунальные услуги, в том числе на общедомовые нужды;
- платой за дополнительные услуги (доступ к сети интернет, домофония, телерадиовещание (антенна), видеонаблюдение, охрана и т.д.)

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере общей площади жилого Помещения Собственника согласно выписке из ЕГРН.

5.3. Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым уполномоченным органом местного самоуправления на очередной год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной год с учетом предложения управляющей организации, не принято предложение управляющей организации о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной год, принято решение без учета предложения управляющей организации о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения на очередной год).

Плата за жилое помещение включает в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации, и в объемах, установленных действующими нормативами, плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме. Услуги, не включаемые в плату за помещение, в частности, по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией. Дополнительные услуги (доступ к сети интернет, домофония, телерадиовещание, видеонаблюдение, охрана) оказываются специализированными организациями по решению общего собрания собственников помещений.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительством РФ № 354 от 06.05.2011 г., а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или Расчетным центром.

5.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

5.8. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.9. При назначении временной управляющей организации размер платы за содержание жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления на срок действия договора 1 год до выбора собственниками способа управления и управляющей организации на общем собрании собственников помещений.

5.10. В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ и услуг изменяется в порядке, установленном Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.07 г. №491.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

5.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

5.14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет средств Собственников, сформированных на счете регионального оператора, на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством.

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату в соответствии с утвержденным Управляющей организацией перечнем дополнительных работ и услуг. Замена конструктивных элементов многоквартирного дома (окон, дверей, крылец, козырьков и т.д.) выполняется за счет дополнительного финансирования, определяемого на общем собрании собственников.

5.16. По оплате собственником за помещение и коммунальные услуги стороны установили расчетный период - календарный месяц с первого по последнее его число.

5.17. Размер оплаты услуг за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании собственников помещений в доме, с учетом предложений Управляющей организации, и действует в течение 1 (одного) года. В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, или собственниками не рассмотрено предложение о перечне работ и услуг, а также стоимости услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений в одностороннем порядке изменить размер платы за оказанные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту на индекс изменения потребительских цен, определенных Росстатом, к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг), но не более 12%, без дополнительного принятия решения на общем собрании собственников помещения. Изменение размера платы за оказанные услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту не может происходить чаще одного раза в год (за исключением условий, предусмотренных п. 5.1. настоящего Договора). Размер месячной платы за жилое/нежилое помещение в течение последующих периодов действия договора составляет: Размер платы предыдущего периода умноженный на индекс потребительских услуг за предыдущий год, по данным Росстата, но не более 12%.

5.18. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.6.3. договора, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим договором.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников.

7.3. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

7.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с жилищным законодательством РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Уведомление собственников помещений об этом осуществляется посредством вывешивания соответствующих объявлений на входных дверях подъездов и/или на специальных информационных стендах при наличии таковых, а также путем направления, соответствующего предложения Председателю Совета многоквартирного дома.

8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЙИЕЙ ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, на основании п.п. 4 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с условиями п.п. 8.2-8.5 договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением не менее чем за 10 (Десять) дней о проведении собрания (с указанием даты, времени и места) собственников помещений в многоквартирном доме;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с установленными требованиями, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. В случаях нарушения условий договора, по требованию любой из сторон договора, составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставлению коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника помещения и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий договора;
- неправомерные действия Собственника помещения.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником помещения своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника помещения (члена его семьи, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

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

8.5. Акт составляется в присутствии Собственника помещения (члена его семьи, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. В случае отсутствия данных лиц акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику помещения (члену его семьи) под расписку.

8.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников помещений.

9 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

9.2. Срок действия Договора составляет 3 (три) года с даты его заключения.

9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Настоящий договор расторгается в следующих случаях:

- Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- По инициативе общего собрания собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом.
- По инициативе Управляющей организации, в случае если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению.
- В случае ликвидации Управляющей организации и, если не определен ее правопреемник.
- По взаимному соглашению сторон.

9.5. В случае если общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, последней предварительно выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

9.6. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, а также материальные ценности передаются лицу, уполномоченному общим собранием собственников помещений, а в отсутствии такового - администрации Одинцовского городского округа Московской области.

10 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон, посредством заключения дополнительного соглашения к нему.

10.2. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

10.3. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон.

Приложения к договору:

1. Копия выписка ЕГРН/акт.
2. Перечень общего имущества многоквартирного дома.
3. Перечень услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений.
4. Перечень работ Управляющей организации по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений.
5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений и нанимателей муниципального жилищного фонда многоквартирного дома.
6. Акт разграничения ответственности управляющей организации и Собственника.

11 РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:	**Собственник:**
Акционерное Общество **«Управление жилищного хозяйства»** Адрес местонахождения: 143005, Московская обл., г. Одинцово, ул. Ново-Спортивная д.10. ОГРН 1155032010583 ИНН/КПП 5032217245/503201001, р/с 40702810600000015069 Банк ГПБ (АО) к/с 30101810200000000823 БИК 044525823 Контактный тел./факс: +7 495 5964541 e-mail: info@ao-ugh.ru Генеральный директор АО «Управление жилищного хозяйства» _____ /С.В. Кочевалин/	гр. РФ (ФИО)_____ паспортные данные: _____ выдан _____20_____г. _____ зарегистрированный по адресу: _____ _____ _____ _____ _____ / _____ *(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи (ф.и.о.)*

Приложение №2 к договору

от «___» _____ 2026 года

Перечень
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, _____

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	$м^2$	по технической документации
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	$м^2$	по технической документации
3	Лифтовые шахты ж/б	$м^2$	по технической документации
4	Лифтовые кабины	шт.	по технической документации
5	Коридоры (внутриподъездные)	$м^2$	по технической документации
6	Технический этаж (над помещениями этажа)	$м^2$	по технической документации
7	Чердачное помещение	$м^2$	по технической документации
8	Технический подвал	$м^2$	по технической документации
9	Крыши	$м^2$	по технической документации
10	Электрическая проводка	м	по технической документации
11	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции	м	по технической документации
12	Санитарно-техническое оборудование	шт	по технической документации
13	Тепловой пункт	шт	по технической документации
14	Предподъездные лавочки	шт	по технической документации
15	Земельный участок	$м^2$	по технической документации
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
16	Трубопроводы;	м	по технической документации
17	Отопительные приборы;	шт	по технической документации
18	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт	по технической документации
19	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт	по технической документации
Системы холодного водоснабжения			
20	Водопроводные трубы	м	по технической документации
21	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	по технической документации
22	Приборы КИП	шт	по технической документации
Системы водоотведения (канализации)			
23	Канализационные трубы (диаметр мм)	м	по технической документации
Системы электроснабжения			
24	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления.	шт	по технической документации
27	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	по технической документации
28	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт	по технической документации

29	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт	по технической документации
30	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений;	шт	по технической документации
31	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.	шт	по технической документации

*** В состав общего имущества многоквартирного дома входит санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.**

От Управляющей организации:

Акционерное Общество
«Управление жилищного хозяйства»

Генеральный директор
АО «Управление жилищного хозяйства»

_____ /С.В. Кочевалин /

От Собственника:

_____ / _____
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи (ф.и.о.)

Приложение №3 к договору

от «__» ____ _____ 2026 года

Перечень
услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений.

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
- а) регулировка трёхходовых кранов;
- б) смена прокладок в водопроводных кранах;
- в) уплотнение сгонов;
- г) устранение засоров;
- д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
- е) мелкий ремонт теплоизоляции;
- ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;
- и) очистка от накипи запорной арматуры.

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.

6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
- а) протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;
- б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей;
- в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах.

10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.

11. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

12. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

13. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.

14. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.

15. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.

16. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.

17. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).

18. Удаление с крыш снега и наледей.

19. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

20. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.

21. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества

22. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.

23. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

24. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
- а) утепление чердачных перекрытий;
- б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
- д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
- е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
- ж) утепление бойлеров;
- з) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов;
- и) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
- к) консервация поливочных систем;
- л) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- м) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- н) установка и регулировка датчиков на входных дверях;
- о) ремонт и укрепление входных дверей.

25. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:
- а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- б) расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- г) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- д) ремонт просевших отмосток.

Санитарное содержание придомовой территории:

1. Уборка в зимний период:
- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

2. Уборка в теплый период:
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- нижних двух этажей - 5 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 1 раз в неделю;

2. Мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в месяц.
3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц.
4. Мытье окон в подъездах - 2 раза в год.
5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год.
6. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

Мусоропровод (при наличии).

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода 2 раза в месяц;
- при выявлении засоров – устранение в течении 8-ми часов;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования – 1 раз в месяц;
- мойка нижней части ствола и шибера, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- дератизация МОП (подвал и мусорокамеры) – 1 раз в месяц.

От Управляющей организации:

Акционерное Общество
«Управление жилищного хозяйства»

Генеральный директор
АО «Управление жилищного хозяйства»

_____ /С.В. Кочевалин /

От Собственника:

_____ / _____
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи
(ф.и.о.)

Приложение №4 к договору

от «__» ___ 2026 года

Перечень
работ Управляющей организации по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений

1. Фундаменты.
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Стены и фасады.
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия.
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши.
Устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения.
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки.
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка.
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства.
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. Вентиляция.
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Специальные общедомовые технические устройства.
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
15. Внешнее благоустройство.
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, входящих в состав общедомового имущества.

От Управляющей организации:	**От Собственника:**
Акционерное Общество **«Управление жилищного хозяйства»**	
Генеральный директор АО «Управление жилищного хозяйства»	
_____ /С.В. Кочевалин /	_____ / _____ *(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи (ф.и.о.)*

Приложение №5 к договору

от «__» ____ 2026 года

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом на территории Одинцовского городского округа Московской области, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых управляющей организацией,

а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

№ п/п	Виды благоустройства жилого фонда	Размер платы в месяц руб./кв.м. с НДС 22%
1	**2**	**3**
1	**Жилые дома, имеющие все виды благоустройства, с лифтом и мусоропроводом, оборудованные газовыми приборами**	**Решение СД или ОСС**
2	**Виды работ**	**Решение СД или ОСС**
3	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	**Решение СД или ОСС**
4	Работы по управлению	**Решение СД или ОСС**
5	Диспетчерская служба	**Решение СД или ОСС**
6	Услуги паспортного стола (услуги МФЦ)	**Решение СД или ОСС**
7	Услуги абонентского единого информационного расчетного центра	**Решение СД или ОСС**
8	Уборка прилегающей к многоквартирному дому территории	**Решение СД или ОСС**
9	Уборка мест общего пользования в МКД	**Решение СД или ОСС**
10	Обслуживание мусоропроводов	**Решение СД или ОСС**
11	Обслуживание лифтового хозяйства	**Решение СД или ОСС**
12	Обслуживание систем лифтовой диспетчерской сигнализации и связи	**Решение СД или ОСС**
13	Техническое оборудование, находящееся в составе общего имущества собственников-индивидуальный тепловой пункт	**Решение СД или ОСС**
14	ОДН	*

* - плата за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается по каждому многоквартирному дому, по нормативам потребления коммунальных услуг в соответствии с Распоряжением Министерства ЖКХ Московской области № 63-РВ от 22.05.2017 г. "Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды) на территории Московской области" (с изм. от 20.09.20217 № 178-РВ)

От Управляющей организации:

Акционерное Общество
«Управление жилищного хозяйства»

Генеральный директор
АО «Управление жилищного хозяйства»

_____ /С.В.Кочевалин /

От Собственника:

_____ / _____
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи (ф.и.о.)

Приложение № 6 к договору
от «__» _____ 2026 года

Акт разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

Ответственность сторон	
Управляющая организация	**Собственник**
Стояки горячего и холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков до первого стыкового соединения	От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехоборудование (включительно).
Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулировочные краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы
Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков.	Электрический счетчик и вся система электроснабжения по квартире. Примечание: счетчик должен быть опломбирован.
Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.
Общие системы пожаротушения, пожарооповещения и дымоудаления.	Внутриквартирные датчики задымления.

От Управляющей организации:

Акционерное Общество
«Управление жилищного хозяйства»

Генеральный директор
АО «Управление жилищного хозяйства»

_____ /С.В. Кочевалин /

От Собственника:

_____ / _____
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи (ф.и.о.)