

Договор № М55/КВ15
управления многоквартирным домом

г. Москва

«25» июля 2022г.

Гр. РФ действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Орион» (ООО «УК «Орион»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Кузнецовой Алены Сергеевны, действующей на основании Доверенности № 48 от 17.03.2022 г., с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в форме очно-заочного голосования с «08» июля 2022 г. по «19» июля 2022 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 55** (далее – Многоквартирный дом).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 13.08.2006 № 491;
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354;
- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ 21.01.2006 года № 25;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 26.03.2014) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Собственник - лицо, являющееся правообладателем Помещения, имеющего следующие характеристики:

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Вид помещения	Номер квартиры/нежилого помещения (кладовой, машино-места, нежилого помещения)	Общая площадь (м ²)
1.	г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 55	квартира		85,1

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее - Общее имущество), предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по

надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам, лицам, принявшим от Собственника (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – «наниматель, арендатор») в соответствии с п.п. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его состояние, а также характеристики многоквартирного дома изложены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.4. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, если общим собранием собственников не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Заключать энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п.3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти и/или органами местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.7. Обеспечивать выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1 числа, следующего за расчетным месяцем.

3.1.8. По требованию Собственника и иных лиц, несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.9. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.10. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества,

коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечивать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Собственника, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственника (иных законных пользователей помещений) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии в сроки, предусмотренные законодательством РФ;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение, в сроки, предусмотренные законодательствами РФ, направить Собственнику извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.18. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. Информировать Собственника о проведении профилактических и плановых ремонтных работах в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала работ.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, и внесением соответствующей информации в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.22. Осуществлять учет общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и их показаний.

3.1.23. Не менее чем за 1 (один) день до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. На основании заявки Собственника или уполномоченного им лица направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (-ям) Собственника в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

3.1.25. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.27. Заключать договоры управления многоквартирным домом с законными правообладателями помещений с момента возникновения у них обязанностей по содержанию общего имущества и оплате коммунальных услуг.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

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

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.8. Требовать от Собственника возмещения затрат понесенных управляющей организации на содержание состава общего имущества или действий направленных в интересах собственников.

3.2.9. Требовать допуска в помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.10. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется в рамках осуществления функций по управлению.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

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 (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений 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 помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) не допускать нарушения тишины и покоя граждан:

- с 19.00 до 9.00 часов;

- в воскресенье и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

- с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником, полностью или частично, на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

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

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Заключением настоящего Договора Собственник помещений в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.07.06 года «О персональных данных» № 152-ФЗ дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе в автоматизированном режиме, а также с использованием публичной сети передачи данных (сети Интернет)) своих персональных данных, указанных в п. 3.3.8. настоящего Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу неограниченному кругу третьих лиц (включая распространение, предоставление, доступ, в том числе передачу представителю для

взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений и подготовку платежных документов), трансграничную передачу персональных данных, обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных. Собственник дает согласие на обработку персональных данных с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы, печати и доставки платежных документов) планирования, организации и выполнения работ, взыскания задолженности в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей.

3.3.8. Собственник помещений предоставляют согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места жительства, серия и номер паспорта, дата выдачи паспорта, кем выдан паспорт, код подразделения, выдавшего паспорт, СНИЛС, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона (мобильного телефона), адрес электронной почты и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора.

3.3.9. Согласие на обработку персональных данных предоставляется Собственником помещений на период выполнения полномочий Управляющей организации по управлению многоквартирным домом и пятилетний период с даты прекращения данных полномочий.

3.3.10. Собственник заключением настоящего Договора уполномочивает Управляющую организацию представлять интересы собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Российской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, какие предоставлены законом заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, его представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия по спорным вопросам в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения полностью или частично (выполнения с ненадлежащим качеством) услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации раскрытия информации в соответствии с законодательством РФ.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, вносится Собственником на основании платежных документов и включает в себя:

4.1.1. плату за содержание помещения (далее – плата за содержание помещения), в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего

имущества в многоквартирном доме;

4.1.2. плату за коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

4.2. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

4.3. Управляющая организация при расчетах с Собственником применяет размер платы за содержание помещения предусмотренный Приложением № 3 к настоящему Договору и рассчитывается как произведение общей площади его помещений на размер платы за содержание помещения.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ;

4.5. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается пропорционально размеру общей площади помещений, распределенных в пользу Собственника.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными (индивидуальными) приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иными нормативными актами, а при отсутствии квартирных (индивидуальных) и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, или расчетным способом (для нежилых помещений).

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за коммунальные услуги.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на содержание помещения и коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, предусмотренном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации 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);
- 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;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

В случае необходимости, в дополнение к Акту, Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также, при необходимости, подрядной организации, свидетелей и других лиц.

6.4. 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, описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

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

7.3. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его прекращения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.5. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой Стороной Договора.

7.6. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения Договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, 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 обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору,

причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в законную силу с момента подписания Сторонами и распространяют своё действие на права и обязанности сторон с «24» июля 2022 года - даты принятия решения внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в форме очно-заочного голосования с «08» июля 2022 года по «19» июля 2022 года (даты подписания протокола общего собрания).

9.2. Договор действует 3 (три) года с «24» июля 2022 года - даты принятия решения внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в форме очно-заочного голосования с «08» июля 2022 года по «19» июля 2022 года (даты подписания протокола общего собрания). Договор автоматически пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором в соответствии с ч. 6 ст. 162 Жилищного кодекса РФ. Количество пролонгаций неограниченно.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

10.2.1. Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 55.

10.2.2. Приложение № 2 – Перечень, состав и периодичность работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 55.

10.2.3. Приложение № 3 – Размер и структура платы за содержание помещения (в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме) в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 55.

10.2.4. Приложение № 4 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:	
Наименование	ООО «УК «Орион»
Юр. адрес	101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 41, стр. 2, офис 9
ИНН/КПП	7701983680/770101001
ОГРН	1127747280363
Р/счет	40702810600000019044
К/счет	30101810145250000411
Банк	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
БИК	044525411
Собственник:	
ФИО	
Адрес места жительства:	
Дата рождения:	
Место рождения:	
СНИЛС	
ИНН	

Паспорт	
Телефон	
e-mail	

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник	Управляющая организация
Морозов Андрей Александрович	ООО «УК «Орион»
 Подпись/Ф.И.О.	 Действующий по доверенности № 48 от 17.03.2022  /Кузнецова А.С. Подпись/Ф.И.О.

**Приложение № 1
к Договору № М55/КВ15
управления многоквартирным домом
от «25» июля 2022 г.**

**Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 55**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 73 шт. Площадь пола – 15158,8 кв.м Материал пола – керамическая плитка	Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт.в том числе:пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 68 шт. Площадь пола – 387,6 кв.м Материал пола – керамическая плитка	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Лестницы	Количество лестничных маршей –144 шт. Материал лестничных маршей - монолит железобетон Материал ограждения – окрашенный металл Материал балясин - полиуритан Площадь – 1483,5кв.м	Количество лестниц, требующих ремонта - 0 шт. В том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений - 0 шт. балясин –0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт -8 шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта - 0 шт.
Коридоры	Количество – 35 шт. Площадь пола – 3036,1 кв.м Материал пола - керамическая плитка, бетон.	Количество коридоров, требующих ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м)
Технические этажи	Количество – 2 шт. Площадь пола – 183,2 кв.м Материал пола – бетон.	Санитарное состояние - удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – 1 шт. Площадь пола – 272,7 кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. Отопление; 2. Горячее холодное водоснабжение; 3. Электрокабели; 4. Трассы слабых токов; 5. Пожарный водопровод. 6. Канализация Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Приточно вытяжные установки; 2. Щиты автоматики; 3. Щиты силовые	Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - монолитный железобетон Количество продухов – 0 шт.	Состояние удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество продухов требующих ремонта – 0 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов –1 шт. Площадь стен в подъездах 1350,6 кв. м Материал отделки: стен шпаклевка, водоэмульсионная окраска Площадь потолков 7503,5 кв. м Материал отделки потолков шпаклевка водоэмульсионная окраска..	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - 0 шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Стены и перегородки внутри помещений	Площадь стен 19441,9 кв. м Материал стены и перегородок	Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м

общего пользования	монолитный железобетон, кирпич, блоки ПЗГ Материал отделки стен: шпаклевка, водоэмульсионная окраска. Площадь потолков 15158,8 кв. м Материал отделки потолков Шпаклевка, водоэмульсионная окраска	Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 0 кв.м
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитный железобетон вентилируемый фасад. Площадь - 9863 тыс. кв. м Длина межпанельных швов – 0 м.	Состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - 0 м.
Перекрытия	Количество этажей – 35 Материал железобетон. Площадь – 18940,5 кв. м.	Площадь перекрытия требующая ремонта - 0 кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления – 0 кв.м
Крыши	Количество 1 шт. Вид кровли – плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли рулонное покрытие, тортуарная плитка. Площадь кровли 1086,2 кв.м	Характеристика состояния - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать): площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 304шт. из них: деревянных -116 шт. металлических 188 шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - 0шт. из них деревянных - 0 шт. металлических 0 шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования -24 шт. из них деревянных – 0 шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт. из них деревянных - 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 11 шт. В том числе: грузовых -3шт. Марки лифтов - OTIS Грузоподъемность 450-1000 кг Подъемники для инвалидов – 2 шт	Количество лифтов требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.
Мусоропровод	Количество 2 шт. Длина ствола -109м Количество загрузочных устройств - 64шт.	Состояние ствола удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - 0 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 1326 шт. Материал вентиляционных каналов – пазогребенчатые блоки Протяженность вентиляционных каналов – 3978,0 м Количество вентиляционных коробов - 216 шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов 4 шт. Количество водосточных труб – 4 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб 440 м Количество воронок 8 шт.	Количество водосточных желобов требующих: замены – 0 шт. ремонта – 0 шт. Количество водосточных труб требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Электрические водно-	Количество – 6 шт.	Состояние удовлетворительное

распределительные устройства		(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - 2087 шт.	Количество светильников требующих замены - 0 шт. Количество светильников требующих ремонта - 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество 1шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина 19300 м.	Длина сетей, требующая замены – 0 м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении: Водогазонапорные: 1. 15мм 1316 м. 2. 20 мм. 5520 м. 3. 25 мм. 1780 м. 4. 32 мм. 672м. 5. 40 мм. 195м. Трубы стальные электросварные: 1. 57 мм. 405 м. 2. 76 мм. 624 м. 3. 89 мм. 510 м. 4. 108 мм. 210 м. 5. 133 мм 242 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 0 м. Протяженность труб требующих ремонта - 0м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Вентилей - 209 шт. Кранов - 691 шт.	Требует замены или ремонта: Вентилей - 0 шт. Кранов - 0 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 0 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество 1. Универсал ТБ 188 шт.	Требует замены (материал и количество): 1. Универсал ТБ 0 шт.
Насосы	Количество -22 шт. Марка насоса: 1. Дренажный насос Grundfos UNILIFT AP 12.40.06.A3	Состояниеудовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной и горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 15 мм. сталь оцинк,68м. 2. 20 мм. сталь оцинк 1800м. 3. 25 мм. сталь оцинк,610м. 4. 32 мм. сталь оцинк, 3650м. 5. 40 мм. сталь оцинк, 100м. 6. 50 мм. сталь оцинк,457м. 7. 70 мм. сталь оцинк, м. 8. 80 мм. сталь оцинк,2780м. 9. 100мм.сталь оцинк.715м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 0 м. Протяженность труб требующих окраски - 0м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: Задвижек – 93шт; Кранов - 2165 шт.	Требует замены или ремонта: Задвижек – 0 шт; Кранов – 0 шт.
Насосная станция хозяйственно-питьевого водопровода	Количество – 1 шт	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
ИТП (индивидуальный тепловой пункт)	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
ДЭС (дизель электростанция)	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество 1. Универсал ТБ 188 шт.	Требует замены (материал и количество): 1. Универсал ТБ 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Счетчик учета Меркурий 230Арт-40	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. июнь 2023 г.;

	шт. 2 Счетчик учета воды ВСХН 1 и 2 зона 2 шт. 3. Водомерный узел ВМХ 65-1шт	2. июнь 2024 г; 3. июнь 2023 г..
Слаботочные сети	1.пожарная сигнализация; 2 система контроля доступа-домофон. 3 система автоматического пожаротушения 4 охранный сигнализация 5 автоматика незадымляемости 6 система оповещения при пожаре 7 система охранного телевидения 8 система кабельного телевидения 9 система мониторинга деформации несущих конструкций 10 система диспетчерского контроля и управления 11 диспетчеризация лифтов 12 проводное радиовещание 13 автоматизированная система учета энергоресурсов	Состояние для каждого вида сигнализации удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 150 мм. пвх, 94 м. 2. 100 мм. пвх, 7505м. 3. 50мм,пвх 36м. 4. 100 мм. Чугун, 1265 м. 5. 50 мм. Чугун, 11 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 0 м.
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.	Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Собственник	Управляющая организация
Морозов Андрей Александрович	ООО «УК «Орион»
	
Подпись/Ф.И.О.	/Кузнецова.А.С. Подпись/Ф.И.О.

**Приложение № 2
к Договору № М55/КВ15
управления многоквартирным домом
от «25» июля 2022 г.**

**Перечень, состав и периодичность
работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по
содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 55**

Наименование работ	Периодичность выполнения
Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов многоквартирных домов	по мере необходимости
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен перегородок и фасадов многоквартирных домов	по мере необходимости
Работы, выполняемые для надлежащего состояния перекрытий, полов и лестниц многоквартирных домов	по мере необходимости
Осмотр кровли в целях выявления деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и прочего оборудования кровли.	по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов.	по мере необходимости
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры, запорных устройств, элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	обход 1 раз в неделю
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год
Проверка состояния технических помещений (подвал, подполье, чердак), принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение. Проверка температурно-влажностного режима технических помещений, устранение причин его нарушения.	ежедневно
Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	по мере необходимости в зимний период
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах	
Проведение технических осмотров и ремонт (замены) систем холодного и горячего водоснабжения.	1 раз в год
Проведение технических осмотров внутреннего хозяйственно-бытового канализационного трубопровода и ливневой канализации, устранение выявленных неисправностей, прочистка стояка (устранение засоров), прочистка лежака.	по необходимости

Наименование работ	Периодичность выполнения
Проверка исправности и выполнение профилактического ремонта повысительных насосов ХВС/ГВС, устранение повреждений трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, устранение утечек воды, восстановление герметичности запорной арматуры, промывка лежаков	раз в месяц
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирных домах	
Проведение технических осмотров, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	ежемесячно
Консервация системы отопления на летний период с ревизией запорной регулировочной арматуры и КиП.	в ходе подготовки к эксплуатации в весенне-летний период
Промывка теплообменных аппаратов и системы отопления, поверка средств измерения, при необходимости их замена, ревизия запорной арматуры, прочистка обратных клапанов. Контроль параметров на тепловом вводе.	в ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период
Гидравлическое испытание (опрессовка) системы центрального отопления на 1,25 рабочего давления; Оформление паспорта готовности многоквартирного дома к осенне-зимней эксплуатации и акта готовности системы отопления дома к осенне-зимней эксплуатации	в ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период
Организация работы по проведению пробного протапливания многоквартирного дома; наладка и регулировка системы отопления; проверка на прогрев отопительных приборов с балансировкой системы, устранение воздушных пробок.	в ходе подготовки к эксплуатации в осенне-зимний период
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования	
Замена и восстановление отдельных элементов внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	по необходимости
Техническое обслуживание внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в год
Техническое обслуживание силовых и осветительных установок.	1 раз в год
Подтяжка контактов соединений общедомовой электрической сети и этажных щитов	1 раз в год
Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	1 раз в год
Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОПУ в многоквартирных домах	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОПУ тепла в многоквартирных домах	
Обслуживание преобразователя расхода	1 раз в месяц
Обслуживание тепловычислителя	1 раз в месяц
Съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера	1 раз в месяц
Обслуживание преобразователя давления	1 раз в месяц
Обслуживание термопреобразователя	1 раз в месяц
Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц

Наименование работ	Периодичность выполнения
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОПУ ХВС в многоквартирных домах	
Поверка работоспособности запорной арматуры	4 раза в год
Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломбы на счетчике воды	1 раз в месяц
Запуск воды с общего вентиля к счетчику воды. Проверка работы счетного механизма на счетчике воды.	1 раз в месяц
Снятие и запись показаний счетчика воды	1 раз в месяц
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОПУ эл.эн в многоквартирных домах	
Запись показаний счетчика электроэнергии	1 раз в месяц
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания вентиляционных каналов и климатических систем	
Проведение технического осмотра автоматизации систем общеобменной вентиляции	по мере необходимости
ТО тепловых завес	7 раз в год
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.	
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.	круглосуточно
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	
Мытье пола кабины лифта	1 раз в день
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	1 раз в день
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	2 раза в месяц
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.	
Влажная протирка стен на лестничных клетках	1 раза в год
Влажная протирка дверных полотен в местах общего пользования	1 раза в год
Влажная протирка подоконников	2 раза в год
Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
Мытье окон	
Мытье окон	1 раз в год
Чистка поверхностей	
Обметание (протирка) потолков	1 раза в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов, в том числе обслуживание и очистка мусоропроводов, мусороприемных камер	
Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю
Дезинфекция всех элементов мусоропровода, мусоросборников	1 раз в месяц, летом 2 раза в

Наименование работ	Периодичность выполнения
	месяц
Уборка мусорной камеры, мойка мусоросборников	ежедневно
Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики	1 раз в месяц
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
Техническое обслуживание лифтов	ежемесячно
Техническое освидетельствование лифтов	раз в год
Страхование лифтов	раз в год
Работы, выполняемые в целях обеспечения санитарного состояния подвалов, мусорокамер, компакторов и прочего общего имущества и мест общего пользования в МКД (СЭС)	по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	1 раз в месяц
Техническое обслуживание систем дистанционного снятия показаний ИПУ (водопотребление, электропотребление, теплоснабжение)	1 раз в месяц
Управление МКД	постоянно
Организация и осуществление расчетов за ЖКУ	постоянно
Организация начисления и сбора платежей	постоянно
Обеспечение выполнения заявок собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с установленными предельными сроками.	постоянно
Работы по обслуживанию систем контроля доступа в многоквартирных домах (запорные устройства, домофоны, видеонаблюдение)	1 раз в месяц

Собственник	Управляющая организация
Морозов Андрей Александрович	ООО «УК «Орион»
	Действующий по доверенности № 48 от 17.03.2022
Подпись/Ф.И.О.	Кузнецова.А.С. Подпись/Ф.И.О.

**Приложение № 3
к Договору № M55/KB15
управления многоквартирным домом
от «25» июля 2022 г.**

Размер и структура

платы за содержание помещения (в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме**) в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Мосфильмовская, д.55

Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, руб.	Примечание
Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах	За 1 кв. м общей площади помещения Собственника в месяц	1,15	Плата вносится Собственником с даты подписания акта приема - передачи помещения (при первичном приобретении у застройщика в соответствии с договором долевого участия в строительстве), с момента государственной регистрации права собственности на помещение (при приобретении по договору купли-продажи и иным договорам, предусматривающим переход права собственности).
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		0,15	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме		2,79	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов, включая очистку мусоропроводов, мусороприемных камер		1,00	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции, дымоудаления и противопожарной автоматики многоквартирных домов		2,45	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирных домах		2,92	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме		1,17	
Управление многоквартирным домом		3,64	
Выполнение работ по текущему устранению неисправностей оборудования МКД, возникших в процессе эксплуатации		2,56	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания конструктивных элементов		0,48	
Работы по уборке помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		9,50	
Устранение аварийных ситуаций в установленные законодательством сроки		0,67	
ИТОГО		28,48	

* Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение) определяются исходя из разницы фактических показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов и показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

**В случае изменения в установленном порядке тарифов на содержание помещения и коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

Собственник	Управляющая организация
Морозов Андрей Александрович	Здесь ваш текст 1
	
Подпись/Ф.И.О.	Действующий по доверенности № 48 от 17.03.2022 /Кузнецова.А.С. Подпись/Ф.И.О.

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности

г. Москва

«25» июля 2022 г.

Гр. РФ действующий от своего имени, именуемый
в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Орион»
(ООО «УК «Орион»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице
Кузнецовой Алены Сергеевны, действующей на основании Доверенности № 48 от 17.03.2022
года, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт
разграничения эксплуатационной ответственности о нижеследующем:

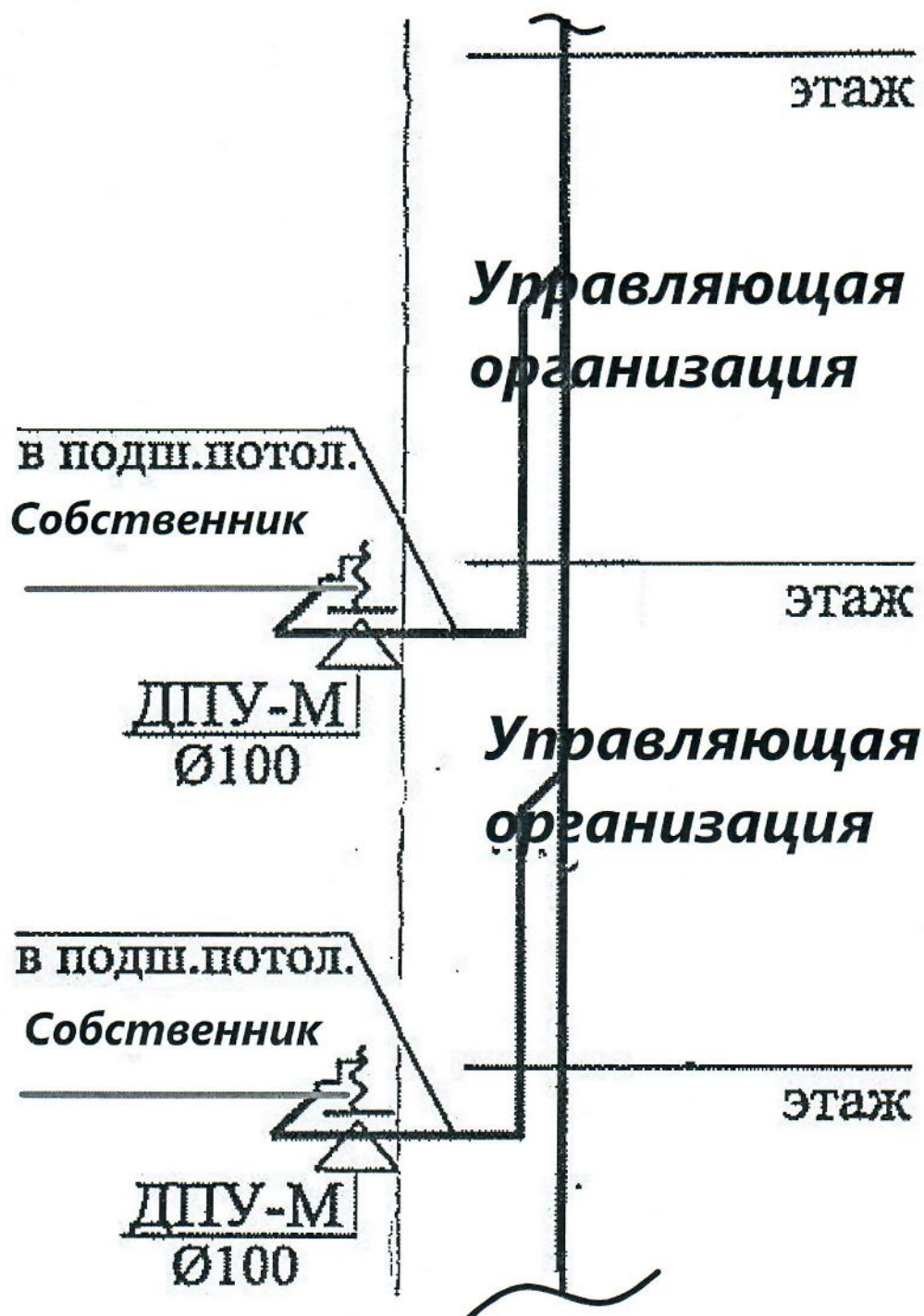
АКТ

1. О разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности
системы вытяжной вентиляции

Схема 1



Схема 2

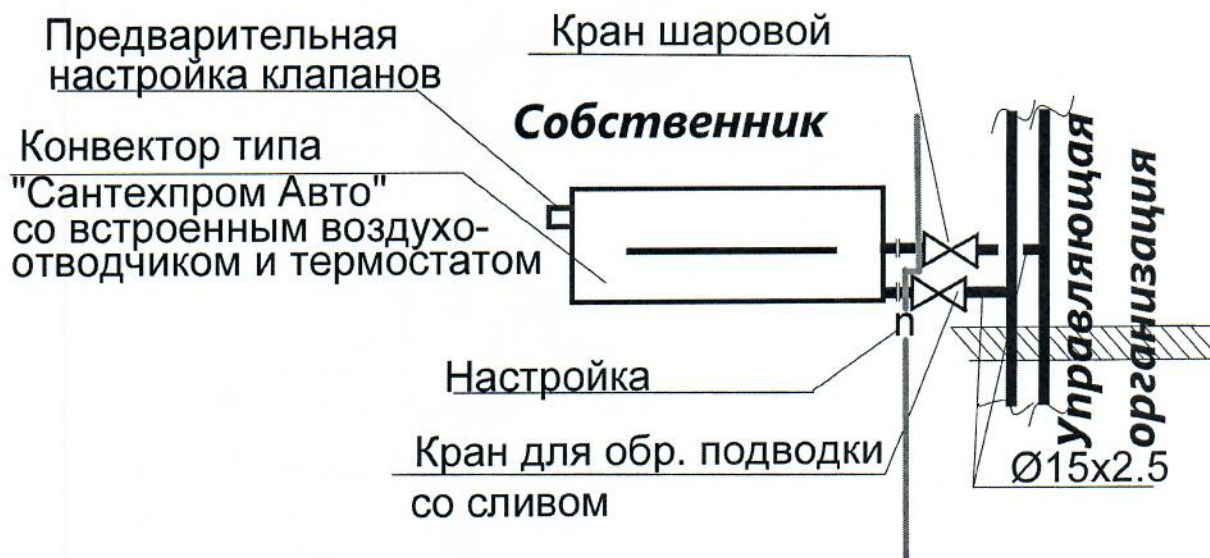


1. Граница эксплуатационной ответственности — от магистрального воздуховода до ввода воздуховода в жилое помещение собственника согласно схеме 1.
2. Граница эксплуатационной ответственности — место соединения патрубка магистрального и гибкого воздуховода согласно схеме 2.

3. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ.
4. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.
5. Вытяжные вентиляторы закупаются и устанавливаются собственниками помещений. Производительность вытяжных вентиляторов должна соответствовать проектным значениям и согласовывается с управляющей организацией для каждого помещения в отдельности.

2. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы водяного отопления

Схема



1. Граница эксплуатационной ответственности – по первому крану после подающего и обратного трубопровода.

3. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок до 1000 Вольт

1. Электроснабжение помещения Собственника осуществляется от этажного щита в соответствии со следующими схемами:

**Управляющая
организация**

ВМ40Р-3
63А

Собственник

РЕ

Меркурий
230ART
380/220В
5-60А

УЗО-
ВАД2(S)
25А
100mA

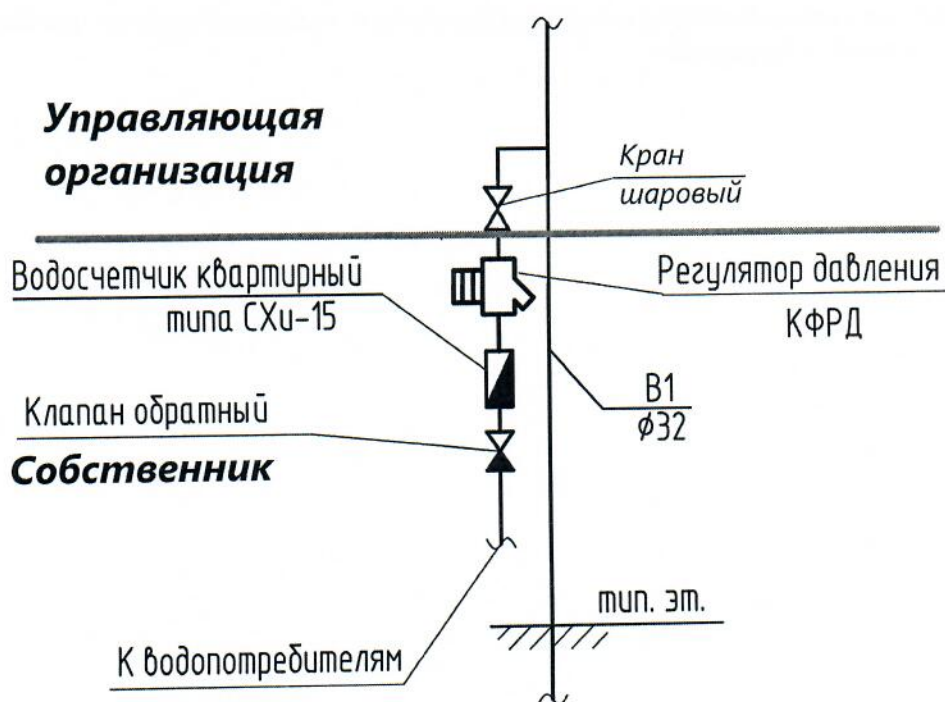
ВМ63
-1ХС
16А

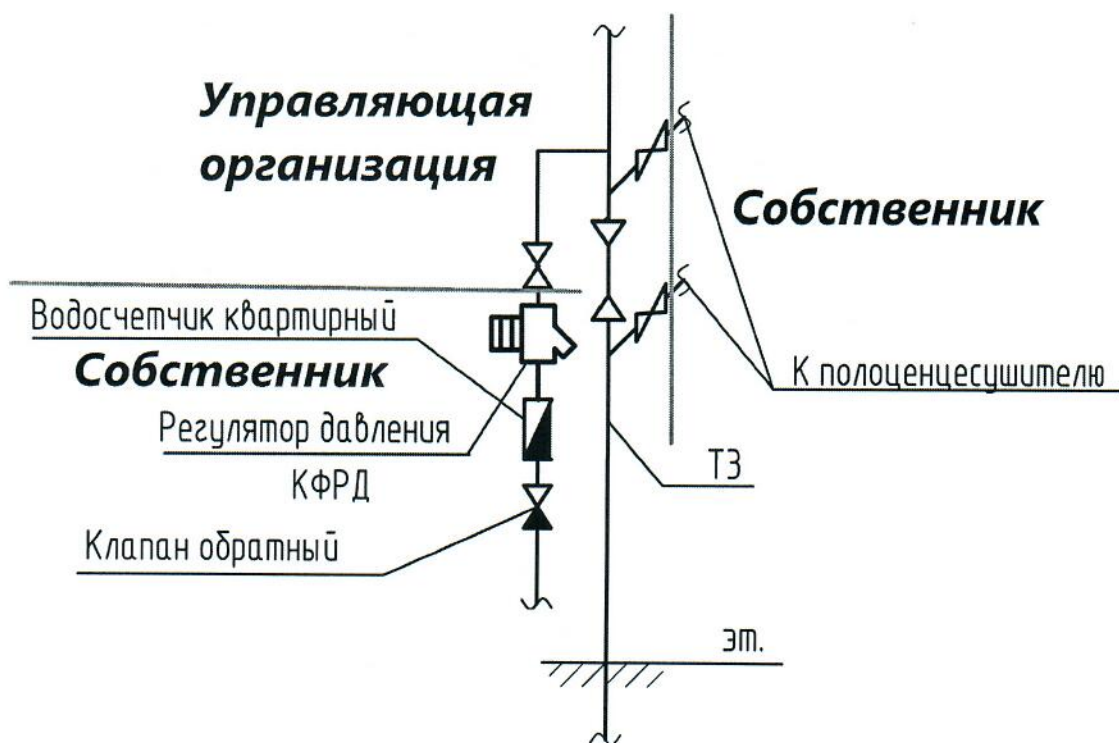
ЩИТ КВАРТИРНЫЙ

1. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. красную линию): **отходящие контакты выключателя нагрузки.**
2. Ответственность за состояние контактов на границе эксплуатационной ответственности несет управляющая организация.
3. Операции на электрооборудовании Собственника, установленном в этажном щите, выполняются по заявке Собственника или по согласованию с Собственником, силами управляющей организации.
4. Эксплуатацию электрических сетей внутри помещения Собственника, оборудования помещения, в том числе групповых осветительных и розеточных линий помещения, Собственник осуществляет самостоятельно.
5. Категория электроснабжения помещения Собственника: третья.
6. Учет электроэнергии осуществляется по показаниям счетчика электрической энергии, установленного в этажном щите.
7. Между управляющей организацией и Собственником составлен акт ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
8. Не введенные в эксплуатацию и не опломбированные приборы учета, не могут быть использованы для коммерческого учета электрической энергии.
9. Нулевая точка силового трансформатора электросетевой организации, от которого осуществляется электроснабжение Собственника, заземлена наглухо.
10. Защита на отходящей линии к помещению Собственника должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой.
11. Самовольно производить замену электрооборудования в этажном щите **ЗАПРЕЩЕНО.**
12. Особые условия:
 - 12.1. Управляющая организация имеет право отключить помещение Собственника для проведения планово-предупредительного ремонта с предупреждением за трое суток, или без предупреждения в случае возникновения аварийной ситуации.
13. При изменении условий, предусмотренных настоящим актом, акт подлежит переоформлению.

4. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы холодного и горячего водоснабжения

Схема ХВС

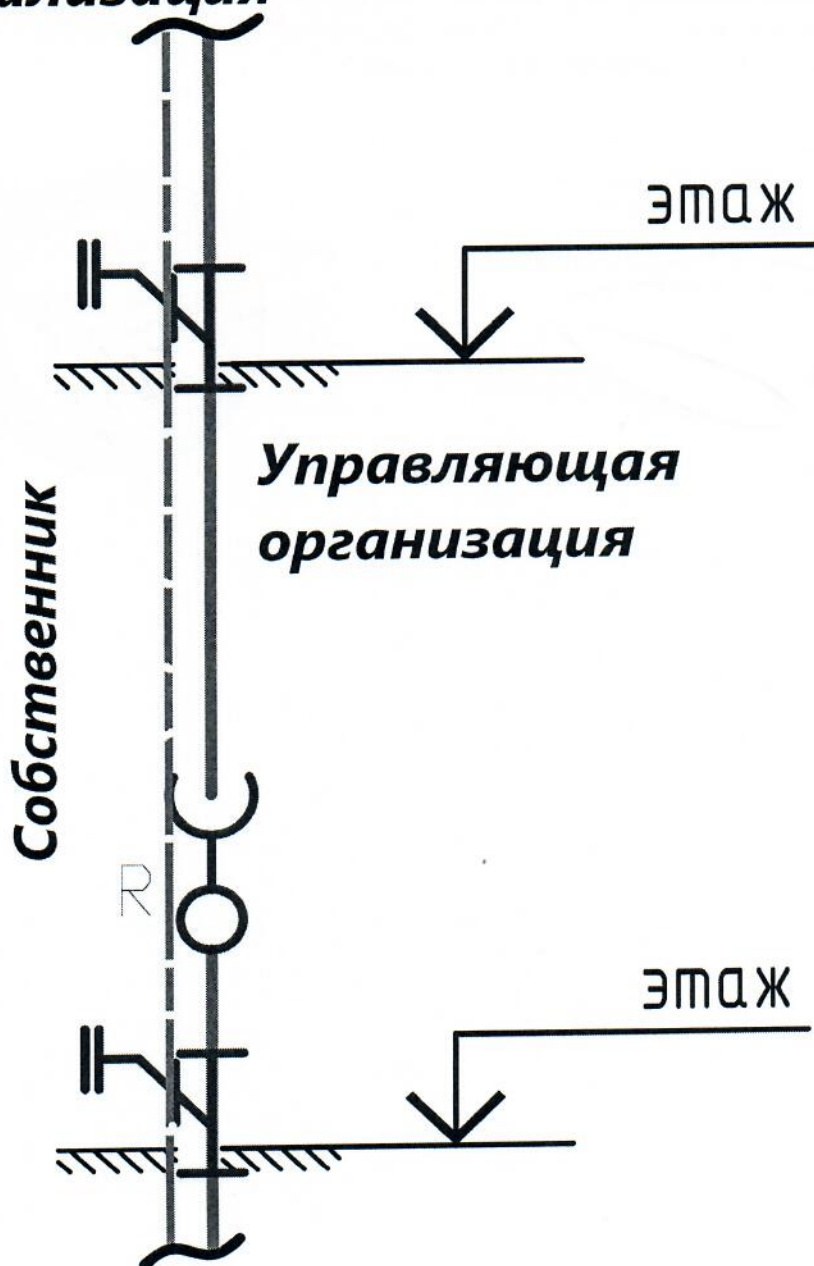




1. Граница зоны ответственности Управляющей организации до первой запорной арматуры включительно.
2. В случае аварийной ситуации собственник в обязательном порядке предоставляет доступ к трубопроводам , проходящим в зоне его ответственности.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

5. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы хозяйственной канализации

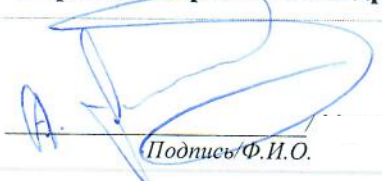
Хозяйственно-бытовая канализация



1. Граница эксплуатационной ответственности – переход канализационных стояков из вертикального в горизонтальное положение включая тройник.
2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

6. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности слаботочных систем.

1. Все кабели телефонизации, интернета, телевидения, домофона, идущие от стояков связи в прихожие жилых квартир находятся в зоне балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности собственников.
2. Распределительная сеть системы проложенная в слаботочных стояках , оборудование установленное в этажных шкафах слаботочных систем находится в зоне эксплуатационной ответственности управляющей организации.

Собственник	Управляющая организация
Морозов Андрей Александрович	ООО «УК «Орион»
 Подпись/Ф.И.О.	Действующий по доверенности № 48 от 17.03.2022  Кузнецова А.С. Подпись/Ф.И.О.