

Договор № Н-8-1/КВ/24
управления многоквартирным домом

г. Москва

« 30 » 03 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
Богатыревой Заремы Салмановны, действующего на основании Доверенности № 11 от
14.02.2022 года, 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 07.02.2022 года по 23.03.2022 года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **г. Москва, ул. Никулинская, дом 8, корпус 1** (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	Общая площадь (м²)
1.	г. Москва, ул. Никулинская, дом 8, корпус 1	КВ	_____	_____

(далее – «Помещение»).

2. 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 Приложениях №№ 1 и 2 к настоящему Договору.

3. 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 № 3 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, имеющих 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 неплатель 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;

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 ЦЕНА 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);

4.1.3. плату за дополнительные услуги, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору.

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 № 4 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 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 - 30.03.2022 года - даты принятия решения внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в форме очно-заочного голосования с 07.02.2022 года по 23.03.2022 года (даты подписания протокола общего собрания).

9.2. Договор действует 1 (один) год с 30.03.2022 года - даты принятия решения внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в форме очно-заочного голосования с 07.02.2022 года по 23.03.2022 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.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

10.3.1. Приложение № 1 – Характеристика многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, д. 8, корп. 1.

10.3.2. Приложение № 2 – Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, д. 8, корп. 1.

10.3.3. Приложение № 3 – 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. Никулинская, д. 8, корп. 1.

10.3.4. Приложение № 4 - 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. Никулинская, д. 8, корп. 1.

10.3.5. Приложение № 5 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ 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	40702810600250003952
К/счет	30101810145250000411
Банк	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
БИК	044525411
Собственник:	
ФИО	
Адрес места жительства:	
Дата рождения:	
Место рождения:	
СНИЛС	
Паспорт	
Телефон	
e-mail	

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник	Управляющая организация
-	ООО «УК «Орион»
-	Действующий по доверенности Богатырева З.С.
 Подпись/Ф.И.О.	 Подпись/Ф.И.О.

Приложение № 1
к Договору № 48-1/кв.1/24 управления
многоквартирным домом
от « 30 » 03 2022 г.

Характеристика
многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Никулинская, д. 8, корп. 1

1.	Характеристика объекта недвижимости	Количество секций – 2 секции; Количество этажей – 25 этажей (в т.ч. подвал), Количество квартир -192 шт., из них: - 83 шт. – двухкомнатные, - 92 шт. – трехкомнатные, - 17 шт. – четырехкомнатные, Общая площадь здания - 17 315,0 м2. Площадь квартир (с учетом летних помещений) – 12 575,5 м2; Площадь БКТ – 893,94 м2. Количество лифтов всего – 4 шт, в т.ч. - грузовых г/п 1 000 кг – 2 шт, - пассажирских г/п 450 кг – 3 шт. Площадь благоустройства – 0,3704 га в т.ч. - площадь твердых покрытий (в т.ч. подпорные стены и лестницы) – 3 195,47 кв.м - площадь озеленения – 508,53 м2;
-----------	--	---

Собственник	Управляющая организация
 Подпись/Ф.И.О.	ООО «УК «Орион» Действующий по доверенности Богатырева З.С.  Подпись/Ф.И.О.

Приложение № 2

к Договору № _____ управления

многоквартирным домом

от « 30 » 03 2022 г.

H-8-1/KB/24

**Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Никулинская, д. 8, корп. 1**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Общие сведения о многоквартирном доме: Количество этажей – 19-24 этажей + тех. подвал + тех. чердак Площадь жилого здания – 17 315,0 м ² Количество квартир – 192 шт. Площадь квартир 12 575,5 кв.м Площадь квартир (без учета летних помещений) - 12 575,5 кв.м Площадь технического чердака: - Секция 1: 341,86 кв.м - Секция 2: 410,63 кв.м Площадь технического подвала (с учетом технического подполья) - 1111,06 кв.м Площадь нежилых помещений 1 этажа – 893,94 кв.м		
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования (лифтовые и квартирные холлы, вестибюли и тамбуры входов), лестничные площадки и лестницы	Кол-во лифтовых холлов – 43 шт. Кол-во квартирных холлов – 60 шт. Площадь МОП 2-24 этажей (включая лестничную клетку в уровне 1 этажа) 1 секция: 1192,4 кв.м 2 секция: 799,4 кв.м Площадь МОП 1 этажа (кроме лестничной клетки) 1,2 секция: 163,3 кв.м Материал облицовки пола – керамическая плитка	Состояние удовлетворительное Состояние удовлетворительное Состояние удовлетворительное
Ограждения лестничных маршей	Стальные	Состояние удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 5 шт.	Состояние удовлетворительное
Технические чердак	Количество – 2 шт. (2 секции) Материал пола - полусухая цементно-песчаная стяжка М150 с фиброволокном.	Состояние удовлетворительное
Технический подвал (включая техническое подполье)	Количество – 1 шт. (2 секции)	Состояние удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента- монолитный железобетон В30 – 900 мм.	Состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри подъездов (вестибюли и тамбуры входов)	Количество подъездов – 1 шт. Материал отделки стен: штукатурка, окраска, декоративные элементы из керамогранита. Плинтус керамогранит, алюминиевый (на 1 этаже). Площадь стен в подъездах (вестибюли и тамбуры входов) 2805,32 кв.м. Площадь потолков – 191,95 кв. м	Состояние удовлетворительное Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	Потолок подвесной. Материал отделки акриловая покраска, потолок Грильято 100x100, ГКЛВ	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования (лифтовые и квартирные холлы)	Материал отделки стен: штукатурка, окраска, декоративные элементы из керамогранита. Плинтус керамогранит. Площадь стен: 5907,09 м2 Площадь потолков: 1350,52 Потолок подвесной. Материал отделки акриловая покраска, потолок Грильято 100x100, ГКЛВ.	Состояние удовлетворительное Состояние удовлетворительное Состояние удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитный железобетон, утеплитель, облицовка бетонной плиткой и декоративные металлические рифленные панели, декоративные металлические плоские панели на подсистеме. Площадь фасада – 16892,86 кв. м всего.	Состояние удовлетворительное
Перекрытия	Материал - монолитный железобетон.	Состояние удовлетворительное
Крыши	Количество - 1 шт. Вид <u>кровли</u> : плоская эксплуатируемая кровля Материал <u>кровли над корпусами</u> : рулонное покрытие Площадь кровли- 810.9 кв.м	Состояние удовлетворительное
Двери	Вестибюли, выходы из эвакуационных лестничных клеток, входы в помещения БКТ, двери лифтовых холлов - алюминиевые двери с остеклением. Входы в мусорокамеры на 1-24 эт, , двери лестничных клеток, лифтовых холлов, квартирных холлов 2-24 этажей – стальные двери. стальные – 132 шт. Алюминиевые дверные витражи с двухкамерным стеклопакетом – 19 шт.	Состояние удовлетворительное Состояние удовлетворительное
Окна	1 этаж – алюминиевый витраж с двухкамерным стеклопакетом 2-24 этаж – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.	Состояние удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 5 шт. В том числе: Пассажирский – 3 шт. (450 кг) Грузовой – 2 шт. (1000 кг);	Состояние удовлетворительное
Мусоропровод	Количество – 2 шт. Длина стволов – 131,45 м. Количество <u>загрузочных устройств</u> – 41 шт.	Состояние удовлетворительное
Вентиляция	Количество вентиляционных шахт ОВ – 21 шт. Материал вентиляционных каналов – сборные железобетонные вентиляционные блоки. Вытяжные установки – 2 компл. Воздушный клапан с ручным приводом – 18 шт Вентилятор бытовой осевой настенный – 48 шт Приточный вентилятор – 1 компл. Вытяжной канальный вентилятор – 3 комп. Вытяжной крышный вентилятор – 4 компл. Наружная решетка – 14 шт Решетка вент. - 5 шт	Состояние удовлетворительное

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика		
	Зонт – 10 шт Дроссель клапан – 32 шт Клапан противопожарный - 24 шт Решетка настенная вентиляционная с регулятором расхода воздуха – 502 шт. Протяженность вентиляционных каналов – 3860 м. пог.м			
Водосточные желоба/водосточные трубы К-2, Кд, К2Н	Количество водосточных труб – 2 шт. (стояков) Ду-110 Тип водосточных желобов и водосточных труб – внутренний. Протяженность К-2 труб НПВХ – 225 м.п. Количество воронок шт. – 7 шт. К2Н: Ду32= 62 м.п. Ду100=110 м.п.	Состояние удовлетворительное		
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество вводов – 6 шт., АВР – 3 шт. ВРУ-1 (жилой части), ВРУ-2 (БКТ), ВРУ (ИТП) Устройство этажное распределительное на 7 помещений – 1 шт. Устройство этажное распределительное на 5 квартир – 28 шт. Устройство этажное распределительное на 4 квартиры – 13 шт.	Требующих ремонта -0		
Светильники	Количество Светильник GX53 Ciassic G10 W – 38 шт. Светодиодный светильник – 994 шт. Светодиодный адресный указатель номера – 1 шт Лента светодиодная – 55 м Знак безопасности – 2 шт. Световой указатель - 2 шт. Всего: 1029 шт.	Требующих ремонта -0		
Заградительные огни	Заградительные огни малой интенсивности – 4 шт Блок управления – 2 шт Кабельная продукция – 960 м.			
Электрообогрев козырьков	Кабель нагревательный саморегулирующийся-30 м Комплект КТУ -12 шт Датчик воды – 1 шт Датчик осадков – 1 шт Датчик температуры -1 шт Шкаф управления – 1 шт			
Системы дымоудаления	Количество вентиляционных шахт ДУ – 8 шт Вентилятор радиальный - 5 шт. Вентилятор осевой 1 шт Крышный осевой вентилятор – 12 шт Клапан противопожарный – 174 шт Протяженность вентиляционных каналов – 715 м. пог.м	Требующих ремонта -0		
Сети электроснабжения	Длина – 23365 м.п.	Требующих ремонта -0		
Сети теплоснабжения	<table><tr><td>Труба Стальная: Ду15 = 668 м.п. Ду20 = 503 м.п.</td><td>Теплоизоляция K-FLEX: Ду15 = 668 м.п. Ду20 = 503 м.п.</td></tr></table>	Труба Стальная: Ду15 = 668 м.п. Ду20 = 503 м.п.	Теплоизоляция K-FLEX: Ду15 = 668 м.п. Ду20 = 503 м.п.	
Труба Стальная: Ду15 = 668 м.п. Ду20 = 503 м.п.	Теплоизоляция K-FLEX: Ду15 = 668 м.п. Ду20 = 503 м.п.			

Наименование элемента общего имущества	Параметры		Характеристика	
	Ду25 = 87 м.п. Ду32 = 509 м.п. Ду40 = 7 м.п. Ду50 = 69 м.п. Ду76 = 68 м.п. Ду89 = 293 м.п. Ду108 = 2 м.п. Труба из сшитого полиэтилена в кожухе ТесК: Ду16 = 11190 м.п. Ду20 = 2840 м.п. Ду25 = 25 м.п.	Ду25 = 87 м.п. Ду32 = 509 м.п. Ду40 = 7 м.п. Ду50 = 69 м.п. Ду76 = 68 м.п. Ду89 = 293 м.п. Ду108 = 2 м.п.	Требующих ремонта или замены -0 шт.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Кран шаровый: Ду15 = 639 шт. Ду20 = 38 шт. Ду25 = 85 шт. Ду80 = 6 шт. Компенсатор сильфонный: Ду15 = 8 шт. Ду20 = 4 шт. Ду32 = 2 шт. Ду50 = 2 шт. Ду65 = 6 шт. Ду80 = 8 шт.	Автомат. воздухоотводчик = 140 шт. Распределительный коллектора – 102 шт. . Клапан ручной балансировочный: 208 шт. Автоматический балансировочный – 51 шт	Состояние удовлетворительное	
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - См. пункт ИТП		Требующих ремонта или замены -0 шт.	
Отопительные приборы	Радиаторы - сталь Жилая = 868 шт. МОП = 49 шт Не жилая = 34 шт. Электрический конвектор = 2 шт. Регистры= 2 шт		Требующих ремонта или замены -0 шт.	
Насосы	Количество – 8 шт. Насос дренажный погружной : «Wilо»-Drain TMT 32H102/7,5Ci = 4 шт. «Grundfos» - AP12.40.08.A3		Требующих ремонта или замены -0 шт.	
Трубопроводы горячей и холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Стальные электросварные оцинкованные, огрунтованные, окрашенные за два раза: ДУ15 = 160 м.п. ДУ20 = 55 м.п. ДУ 32 = 14 м.п. ДУ40 = 372 м.п. ДУ57 = 995 м.п. ДУ76 = 48 м.п. ДУ89 = 190 м.п. ДУ108 = 75 м.п. Труба из сшитого полиэтилена: Ду25 = 4185 м Итого Протяженность всего= 6094 м.п.		Требующих ремонта или замены - 0 шт.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения и	Количество: Огнетушитель – 18 шт.		Требующих ремонта или замены -0 шт.	

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
пожаротушения	Шкаф пожарный компл ШПК-Пульс-320В-21 = 109 шт. Шкаф пожарный компл ШПК-Пульс-320Н-12 = 9 шт. : Пожарный кран -236 компл Ствол пож. = 236 шт. Рукав пож. = 236 шт. Вентиль угловой в сборе = 236 шт. Затвор дисковый поворотный Ду65 = 2 шт. Затвор дисковый поворотный Ду80 = 2 шт. Сильфонный компенсатор Ду 50 = 7 шт. Сильфонный компенсатор Ду 40 = 7 шт. Кран шаровый Ду15 = 65 шт. Кран шаровый Ду20 = 7 шт. Кран шаровый Ду25 = 2 шт. Кран шаровый Ду32 = 1 шт. Кран шаровый Ду40 = 6 шт. Кран шаровый Ду50 = 24 шт. Итого кранов = 105 шт. Теплоизоляция: Ду15 = 125 м.п. Ду20 = 55 м.п. Ду25 = 4185 м.п. Ду32 = 14 м.п. Ду40 = 372 м.п. Ду57 = 995 м.п. Ду76 = 48 м.п. Ду89 = 190 м.п. Ду108 = 75 м.п. Итого изоляции = 6059 м.п. Коллектор распределительный на 7 труб – 2 шт. Коллектор распределительный на 5 труб – 56 шт. Коллектор распределительный на 4 трубы – 26 шт.	
Система автоматической установки пожаротушения	Трубы стальные огрунтованные, окрашенные за два раза: Ду89 = 310 м.п. Ду40 = 210 м.п. Ду32 = 25 м.п. Ду25 = 75 м.п. Кран шаровый Ду25 = 43 шт. Кран шаровый Ду50 = 1 шт Сигнализатор потока жидкости – 43 шт Ороситель спринклерный водяной специальный универсальный, с температурным порогом 57 С Кф=80 л.мин/бар	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка: Счетчик воды с импульсным выходом Ду50 ВМХи-50 – 1 шт. Счетчик воды крыльчатый с импульсным выходом Ду32 СКБи-32 – 2 шт. Счетчик горячей воды крыльчатый, ВСГН -1 компл. Счетчик холодной воды ГВС 1,2 зона – 2 компл Счетчики электрической энергии: Меркурий – 9 шт.	Требующих ремонта или замены -0 шт.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	Счетчик тепловой энергии ВИС.Т – 3 шт.	
Индивидуальные приборы учёта	<u>Квартирные счётчики:</u> ХВС(СХИ - 15) – 199 шт. ГВС (СГИ - 15) – 199 шт. Теплосчетчик – 208 шт. Электроэнергия (Меркурий 230) – 207 шт.	Требующих ремонта или замены -0 шт.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1.Пожарная; 2 Система контроля доступа-домофон.	Требующих ремонта или замены -0 шт.
Трубопроводы канализации К-1, К1.1	Диаметр, материал и протяженность: К-1, К1.1 Полипропиленовые: Ду110 = 2170 м.п. Ду150 = 65 м.п. Ду50 = 8 м.п. Ревизия Д110 мм - 204 шт Муфта противопожарная – 598 шт	Требующих ремонта или замены -0 шт.
Система видеонаблюдения	Кол-во камер – 8 шт.	Требующих ремонта или замены -0 шт.
Система кабельного телевидения	Кол-во -1 шт	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	
Индивидуальный тепловой пункт (ИТП)	Количество =1 шт., в составе: ВРУ = 1 шт. Вводная панель ВП-1 = 1 шт. Вводная панель ВП-2 = 1 шт. Распределительная панель РП = 1 шт. Шкаф ЩР = 5 шт. ЯРП = 2 шт. Шкаф ЩАП-1 = 1шт. Теплообменник = 6 шт., КЗР = 6 шт. Манометр – 83 шт Термометр – 35 шт Передвижная площадка – вышка – 1 шт Насосы – 12 шт., Кран Шаровый: Ду15= 13 шт. Ду20= 20 шт. Ду25= 55 шт. Ду32= 2 шт. Ду40= 6 шт. Ду50= 8 шт. Ду80= 3 шт. Ду65= 3 шт. Ду125= 8 шт.	

Собственник	Управляющая организация
 _____ Подпись/Ф.И.О.	ООО «УК «Орион» Действующий по доверенности Богатырева З.С.  _____ Подпись/Ф.И.О.

Приложение № 3

к Договору № _____ управления
многоквартирным домом
от «30» «03» 2022 г.

Н-2-4/КБ124

**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. Никулинская, д. 8, корп. 1**

Наименование работ	Периодичность выполнения
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов многоквартирных домов	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен перегородок и фасадов многоквартирных домов	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
Работы, выполняемые для надлежащего состояния перекрытий, полов и лестниц многоквартирных домов	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
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, но не реже 2-х раз в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего состояния внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирных домов.	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
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;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	по мере необходимости, но не реже 2-х раз 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.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
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 мере необходимости, но не реже 2-х раз в год
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	ежемесячно
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирных домах	

Наименование работ	Периодичность выполнения
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
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 мере 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	по мере необходимости
Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	по мере необходимости
Замеры сопротивления изоляции проводов	по мере необходимости
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОПУ в многоквартирных домах	
Обслуживание общедомового прибора учета тепла	1 раз в месяц
Расчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных ОДПУ тепла	1 раз в месяц
Обслуживание общедомового прибора учета ХВС: - 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 ХВС	1 раз в месяц
Запись показаний счетчика электроэнергии	1 раз в месяц
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания вентиляционных каналов	
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.	в соответствии с регламентом круглосуточно
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Мытье пола кабины лифта	ежедневно
Подметание и мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
Подметание и мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей кабины лифта	2 раза в месяц
Влажное подметание места перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
Влажная протирка стен на лестничных клетках	1 раз в год
Влажная протирка дверных полотен в местах общего пользования	1 раз в год

Наименование работ	Периодичность выполнения
Влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
Влажная протирка отопительных приборов	1 раз в неделю
Мытье окон	1 раз в год
Обметание (протирка) потолков	1 раз 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 ствола мусоропровода	1 раз в месяц
Уборка мусорной камеры	ежедневно
Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики	в соответствии с регламентом
Техническое обслуживание лифтов	ежемесячно
Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
Страхование лифтов	1 раз в год
Дератизация и дезинсекция	раз в квартал
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах	ежемесячно
Техническое обслуживание систем дистанционного снятия показаний ИПУ (водопотребление, электропотребление, теплоснабжение)	ежемесячно
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

Перечень дополнительных услуг*

Наименование дополнительной услуги (работы)	Примечание
Дополнительная услуга «Охрана»	Оказывается в отношении жилых/нежилых помещений
Дополнительная услуга «Дежурный по подъезду» (консьерж)	Оказывается в отношении жилых помещений
Дополнительная услуга «Содержание земельного участка»	Оказывается в отношении жилых/нежилых помещений

* Дополнительные услуги оказываются в случае их утверждения решением общего собрания собственников помещений.

Собственник	Управляющая организация
—	ООО «УК «Орион»
	Действующий по доверенности Богатырева З.С.
Подпись/Ф.И.О.	Подпись/Ф.И.О.

Приложение № 4

к Договору № _____ управления Н-2-1/КБ/24
многоквартирным домом
от «30» 03 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, ул. Никулинская, д. 8, корп. 1

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. за ед. изм. в месяц с НДС	Примечание
Управление		2,86	
Расчет и сбор платежей за ЖКУ		0,65	
Обеспечение выполнение заявок собственников помещений		0,79	
Техническое обслуживание и текущий ремонт систем электроснабжения и освещения		2,03	
Техническое обслуживание систем ХВС, ГВС и водоотведения		3,26	
Техническое обслуживание ОДПУ		0,73	
Техническое обслуживание системы отопления		4,14	
Техническое обслуживание ИТП		5,12	
Аварийное обслуживание		2,95	
Техническое обслуживание конструктивных элементов дома		2,53	
Техническое обслуживание лифтового оборудования		3,39	
Техническое обслуживание систем пожарной безопасности		3,59	
Обслуживание мусоропровода		0,50	
Профилактически осмотр мусоропровода		0,22	
Уборка помещений общего пользования		7,76	
Техническое обслуживание системы АСКУ (Э,Т,В)		0,98	
Обеспечение санитарного состояния (СЭС)		0,10	
ИТОГО		41,60	

* 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.

Перечень и стоимость дополнительных услуг**

Наименование дополнительной услуги (работы)	Единица измерения	Размер платы за дополнительную услугу, руб. за ед. изм. в месяц, в т.ч. НДС 20%
Дополнительная услуга «Охрана»	За 1 кв. м общей площади жилого/нежилого помещения, Собственника в месяц	7,87
Дополнительная услуга «Дежурный по подъезду» (консьерж)	За 1 кв. м общей площади жилого помещения, Собственника в месяц	8,92
Дополнительная услуга «Содержание земельного участка»	За 1 кв. м общей площади жилого/нежилого помещения, Собственника в месяц	19, 45

** Дополнительные услуги оказываются в случае их утверждения решением общего собрания собственников помещений.

Собственник	Управляющая организация
—	ООО «УК «Орион»
 Подпись/Ф.И.О.	Действующий по доверенности Богатырева З.С.  Подпись/Ф.И.О.

Приложение № 5

к Договору № _____ управления Н-8-1/КБ/24
многоквартирным домом
от «30» 03 2022 г.

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности

г. Москва

«30» 03 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 в лице
Богатыревой Заремы Салмановны, действующего на основании Доверенности № 11 от
14.02.2022 года, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий
Акт разграничения эксплуатационной ответственности о нижеследующем:

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

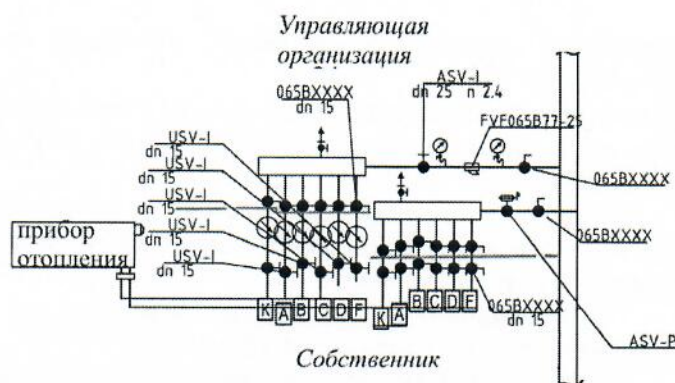
Схема



1. Граница эксплуатационной ответственности – от магистрального воздуховода до ввода воздуховода в жилое помещение собственника.
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.

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

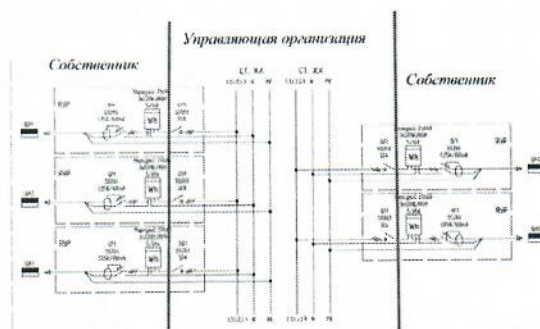
Схема



1. Граница эксплуатационной ответственности – по первому крану включительно после распределительного коллектора.
2. Замена оборудования в этажном распределительном шкафу разрешается производить в строгом соответствии с рабочей документацией на отопление жилого комплекса согласованной ПАО «МОЭК». Технические характеристики вновь монтируемого оборудования в этажном распределительном шкафу должны соответствовать характеристикам заменяемого оборудования.

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

1. Электроснабжение помещения Собственника осуществляется от этажного щита в соответствии со следующей схемой:



Условные обозначения:

L1, L2, L3 – фазные проводники

N – нулевые рабочие проводники

PE – защитные заземляющие проводники

QS1 – выключатель нагрузки двухполюсный (не имеет электромагнитной, тепловой и дифференциальной защиты).

QF1 – дифференциальный автоматический выключатель однофазный двухполюсный (имеет электромагнитную, тепловую и дифференциальную защиту по току утечки). **100 mA**.

ЩК – щит квартирный.

2. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. красную линию): **отходящие контакты выключателя нагрузки QS1, установленного в этажном щите.**

3. Ответственность за состояние контактов на границе эксплуатационной ответственности несет управляющая организация.

4. Операции на электрооборудовании Собственника, установленном в в этажном щите, выполняются по заявке Собственника или по согласованию с Собственником, силами управляющей организации.

5. Эксплуатацию электрических сетей внутри помещения Собственника, оборудования помещения, в том числе групповых осветительных и розеточных линий помещения, Собственник осуществляет самостоятельно.

6. Категория электроснабжения помещения Собственника: третья.

7. Учет электроэнергии осуществляется по показаниям счетчика электрической энергии, установленного в этажном щите.

8. Между управляющей организацией и Собственником составлен акт ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

9. Не введенные в эксплуатацию и не опломбированные приборы учета, не могут быть использованы для коммерческого учета электрической энергии.

10. Нулевая точка силового трансформатора электросетевой организации, от которого осуществляется электроснабжение Собственника, заземлена наглухо.

11. Защита на отходящей линии к помещению Собственника должна быть установлена в соответствии с разрешенной единовременной нагрузкой.

12. Самовольно производить замену электрооборудования в в этажном щите **ЗАПРЕЩЕНО**.

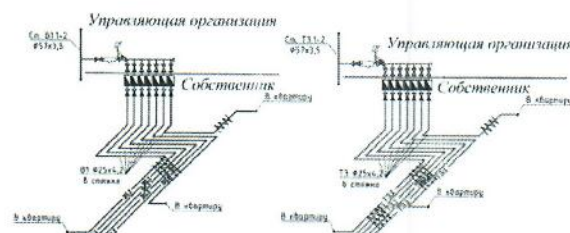
13. Особые условия:

13.1. 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.

14. При изменении условий, предусмотренных настоящим актом, акт подлежит переоформлению.

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

Схема



1. Граница зоны ответственности Управляющей организации до первой запорной арматуры после распределительного коллектора включительно.

2. В случае аварийной ситуации собственник в обязательном порядке предоставляет доступ к трубопроводам, проходящим в зоне его ответственности.

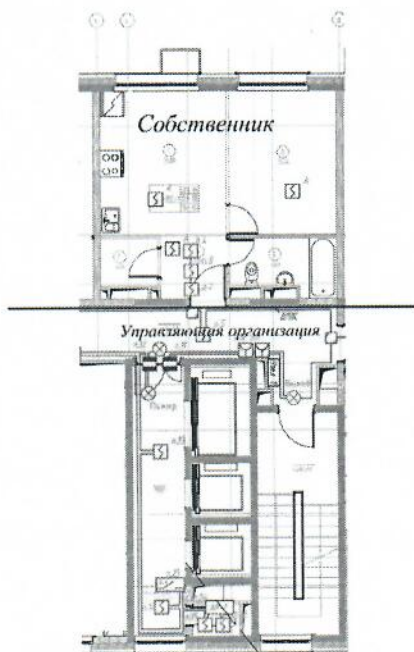
5. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы хозяйственной канализации



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.

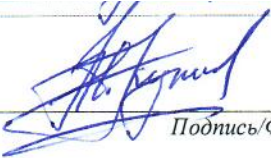
6. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы автоматической пожарной сигнализации.

Схема



1. Границей эксплуатационной ответственности Сторон является ввод слаботочного шлейфа системы автоматической пожарной сигнализации в блок разветвительно-изолирующий квартиры, закрепленный на перекрытии во внеквартирном коридоре. Управляющая организация обслуживает блок разветвительно-изолирующий квартиры с подсоединенными магистральными шлейфами системы автоматической пожарной сигнализации.

2. Собственник квартиры обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации от блока разветвительно-изолирующего до крайнего внутриквартирного пожарного извещателя ИП 212-34А.
3. Проводить какие-либо работы на действующих датчиках пожарной сигнализации и охранных системах, демонтировать пожарные извещатели, вносить самостоятельные изменения в систему АПС **категорически запрещено**.

Собственник	Управляющая организация
—	ООО «УК «Орион»
 Подпись/Ф.И.О.	Действующий по доверенности Богатырева З.С.  Подпись/Ф.И.О.