

Договор № С49/25
управления многоквартирным домом

г. Москва

«07» окт 2025г.

_____, 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 _____, действующего на основании Устава, 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, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и решения внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, проведенного в форме очно-заочного голосования с _____.202__ года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д. 49 (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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354;
- 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 (м²)
1.	г. Москва, ул. Смольная, д. 49	<u>К6</u>	<u>383</u>	<u>98,3</u>

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 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, оказывать 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, 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.

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, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. 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), и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.4. Обеспечивать предоставление Собственнику платежных документов не позднее 1 числа, следующего за расчетным месяцем.

3.1.5. 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.

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

3.1.7. Принимать от Собственника плату (по безналичному расчету) за содержание и ремонт общего имущества и другие услуги согласно платежному документу (на реквизиты, указанные в платежном документе).

3.1.8. 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.

3.1.9. 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.

3.1.10. 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.

3.1.11. 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 рассматривает жалобу или претензию и информирует 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.

3.1.12. 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.

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

3.1.14. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.15. 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.

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

3.1.17. 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.

3.2. 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 порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника задолженность за жилищно-коммунальные услуги, в том числе во внесудебном порядке путем обращения к нотариусу за совершением исполнительной надписи. По исполнительной надписи управляющая организация вправе взыскивать сумму задолженности по настоящему Договору, а также расходы, понесенные Управляющей организацией в связи с обращением к нотариусу за совершением исполнительной надписи.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. Требовать от Собственника возмещения затрат, понесенных управляющей организацией

на содержание общего имущества или действий направленных в интересах собственников.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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. От своего имени и за свой счет заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.3. От своего имени передавать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в ресурсоснабжающие организации, с которыми заключен Договор.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

3.3.6. 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, 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 для расчета размера их оплаты;

3.3.7. 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.

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

3.3.9. 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. 3.3.10 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), 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.

3.3.10. Собственник выражает свое согласие на обработку своих персональных данных и на обработку персональных данных своих уполномоченных лиц с целью исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы за услуги Управляющей организации, формирования и доставки платежных документов) организации и выполнения аварийно-диспетчерского обслуживания, взыскания задолженности в судебном порядке, оказания информационных, справочных и консультационных услуг Управляющей организацией, информационно-справочной рассылки (в т.ч. с использованием интернет-мессенджеров, включая, но не ограничиваясь Telegram, WhatsApp, приложение управляющей организации), а также для передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (далее – законодательством РФ) и настоящим Договором.

3.3.11. 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. Собственник - юридическое лицо подтверждает получение у своих уполномоченных лиц согласия на обработку их персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, номера мобильных телефонов, адреса электронных почт, а также иных персональных данных необходимых для исполнения условий настоящего Договора.

3.3.12. 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.

3.3.13. 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 в случае невыполнения полностью или частично (выполнения с ненадлежащим качеством) услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

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, 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, 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.

4.1.2. Плату за коммунальных услуги, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Плату за коммунальные услуги, до момента принятия решения общим собранием собственников помещений о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.4. Плату за дополнительные услуги, оформленные Протоколами общего собрания собственников помещений.

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. Размер платы индексируется пропорционально величине индексации роста размера платы за содержание жилых помещений, установленного Постановлением Правительства г. Москвы. При этом ежегодное оформление решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме изменений тарифа соразмерно проценту индексации ставки на содержание жилых помещений, установленного Постановлением Правительства г. Москвы на соответствующий год, не требуется.

О принятии решения управляющей организации об индексации размера платы за содержание помещения, Собственники многоквартирного дома уведомляются не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней, до момента повышения размера платы за содержание помещения, путем размещения информации в местах общего пользования (на информационных стендах дома) и на платежном документе.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством РФ. В случае изменения в установленном законодательством РФ порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно - правового акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или правового акта органов местного самоуправления, при этом внесение соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется. Цена настоящего Договора в указанном случае изменяется в соответствии с принятыми тарифами за коммунальные услуги

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

4.6. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, 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 за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.7. 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.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение.

4.9. 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.

4.10. Стороны договорились осуществлять оплату услуг Управляющей организации по настоящему Договору без подписания актов приемки оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде.

4.11. Собственники - юридические лица и Управляющая организация соглашаются в целях и в связи с исполнением своих обязательств по настоящему Договору осуществлять электронный обмен документами (далее – ЭДО) по телекоммуникационным каналам связи и/или на электронных носителях, подписанными квалифицированной электронной подписью (далее – КЭП).

4.12. Посредством ЭДО Стороны могут обмениваться следующими документами:

- дополнительные соглашения к Договору;
- акты выполненных работ;
- счета на оплату;
- акты сверки взаиморасчетов;
- любые уведомления, указания, сообщения, требования, предусмотренные настоящим Договором;
- любая переписка, осуществляемая Сторонами в рамках настоящего Договора (в т.ч. в рамках досудебного урегулирования споров).

4.13. ЭДО осуществляется Сторонами в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ), Федеральным законом от 06.04.2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи» и иными распорядительными документами, утвержденными уполномоченными органами Российской Федерации, и устанавливающими требования к формам документов для возможности применения ЭДО.

4.14. Стороны признают, что получение документов в электронном виде, подписанных КЭП, юридически эквивалентно получению и оформлению документов в письменном виде на бумажном носителе с подписями и печатями Сторон.

4.15. В случае отказа любой из Сторон от обмена документами в электронном виде, подписанными КЭП, такая Сторона обязана известить другую Сторону за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты окончания использования ЭДО.

4.16. Осуществление ЭДО между Сторонами не отменяет использование иных способов обмена документами между Сторонами.

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, 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 предусмотренной действующим законодательством 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, 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:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, мотивированного существенным нарушением настоящего Договора, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 3 (три) календарных месяца до дня прекращения настоящего Договора путем предоставления ей соответствующего письменного уведомления о принятом собственниками решении, подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для передачи в орган государственного жилищного надзора на хранение.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

а) в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны не позднее, чем за 2 (два) календарных месяца до дня прекращения Договора о нежелании его продлевать.

б) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

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

Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.4. 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 перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

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

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

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 распространяет своё действие на права и обязанности сторон с - _____ года - даты принятия решения внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

9.2. Договор действует 3 (три) года с даты принятия решения внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким 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. Смольная, д. 49.

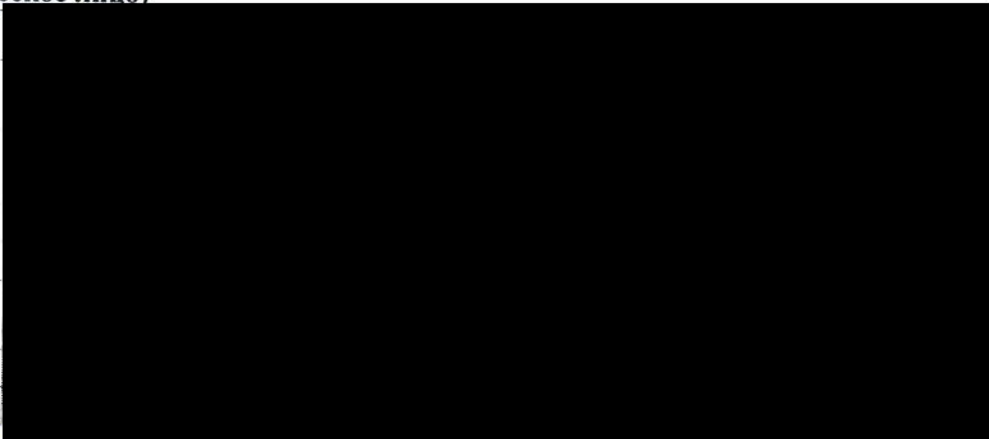
10.2.2. Приложение № 2 – Перечень, состав и периодичность работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. Смольная, д. 49.

10.2.3. Приложение № 3 – Размер и структура платы за содержание помещения (в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, 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. Смольная, д. 49.

10.2.4. Приложение № 4.1 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности для жилых помещений.

10.2.5. Приложение № 4.2 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности для нежилых помещений.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:	
Наименование	ООО «УК «Орион»
Юр. адрес	Адрес: 121374, г. Москва, ул. Багрицкого, д. 10, корп. 4, пом. 6
ИНН/КПП	7701983680/773101001
ОГРН	1127747280363
Р/счет	40702810600000019044
К/счет	30101810145250000411
Банк	Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
БИК	044525411
Телефон	8(495)640-88-63
Эл. почта	info@uk-orion.org
Собственник (физическое лицо)	
ФИО	
Адрес места жительства:	
Дата рождения:	
СНИЛС	
ИНН	
Паспорт	
Телефон e-mail	
Собственник (юридическое лицо)	
Полное наименование	_____
Фактический адрес нахождения:	_____ (с/т паспорт)
Юридический адрес:	_____
ИНН/КПП	_____
р/с	_____

Наименование банка	_____
к/с	_____ (указать серия, номер, дату выдачи, кем выдан, код подразделения)
БИК	_____
Телефон	_____
e-mail	_____

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник Подпись/Ф.И.О.	Управляющая организация ООО «УК «Орион» Подпись/Ф.И.О.
--	--



Приложение № 1
к Договору № _____ управления
многоквартирным домом
от « » _____ 202_ г.

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Смольная, д. 49.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 387 шт. Площадь пола – 19963,47 кв.м. Материал пола – плитка керамогранит	Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м.)
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 304 шт. Площадь пола – 1141,87 кв.м. Материал пола – плитка керамогранит Гресс	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м.)
Лестницы	Площадь – 2334 кв.м. Количество лестничных маршей – 412 шт. Материал лестничных маршей - монолит железобетон, плитка керамогранит Гресс. Материал ограждения – окрашенный металл (прокат ст. горячекатанный - квадрат 10, 20, 30; сталь полосовая - полоса 40х5) Материал балясин - металл	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 - 14 шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - 0 шт.
Коридоры	Площадь пола – 4129,88 кв.м. Материал пола - Плитка КЕРАМОГРАНИТ "Privilege Porio 60 Rettificato», Плитка КЕРАМОГРАНИТ "Privilege Grigio 60 Rettificato	Количество коридоров, требующих ремонта - 0 шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв.м.)
Технические этажи	Количество – 6 шт. Площадь пола – 4221 кв.м. Материал пола - полусухая цементно-песчаная стяжка М150, с фиброволокном и применением пластификатора "Актив-Суперстяжка"	Санитарное состояние - удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – 3 шт. Площадь пола – 2091 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1.отопление; 2.горячее и холодное водоснабжение; 3. электрокабели; 4. трассы слабых токов.	Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности - соблюдаются Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: Не нуждаются Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: Не нуждаются
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - монолитный железобетон С№1-1068м3 С№2-1602,57м3 С№3-1102,0м3 Автостоянка-4393м3	Состояние удовлетворительное
Стены и	Количество подъездов – 3 шт.	Количество подъездов, нуждающихся в

перегородки внутри подъездов	Площадь стен в подъездах 23230,36 кв.м. Материал отделки: водоземлюсионная покраска, плитка керамогранит. Площадь потолков 9201,34 кв. м. Материал отделки потолков плитка "Армстронг", водоземлюсионная покраска	ремонте - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м.
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 32 383 кв.м. Материал стены и перегородок: газосил. блок 200мм-3 827,00 м2/ кирпич 120мм-886 м2/ пазогр. блок 80мм-12 362,00 м2 Площадь потолков 19963,47 кв. м. Материал отделки потолков Шпаклевка, покраска	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - 0 кв.м.
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитный железобетон, утеплитель, облицовка. Навесная фасадная система: • Терракотовые панели RAL1019 - 2077,30 м2; • Керамогранит RAL1001 - 6758,63 м2; • Фиброцементные плиты RAL9010 - 9295,20 м2; • Керамогранит RAL1019 - 4156,52 м2; • Фиброцементные плиты RAL7039 - 4209 м2. Площадь навесной фасадной системы итого – 26496,65 м2	Состояние - удовлетворительное Площадь стен, требующих утепления – 0 кв.м.
Перекрытия	Количество этажей: 28-35-28 Материал железобетон. Площадь - 61821,65 кв. м.	Площадь перекрытия, требующая ремонта – 0 кв.м. Площадь перекрытий, требующих утепления – 0 кв.м.
Крыши	Количество - 4 шт. (с 1, 2, 3, автостоянка) Вид кровли – плоская. Материал кровли - рулонное покрытие, тротуарная плитка. Площадь кровли - 7497,492 кв.м.	Характеристика состояния – удовлетворительное. 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 - 1373 шт. из них: деревянных – 19 шт. металлических 1354 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – 0 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических 0 шт.
Окна	Площадь окон, расположенных в помещениях общего пользования -1364,7 м2., из них теплый алюминий - 1364,7 м2.	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	Лифты, количество - 14 шт. В том числе: • Пассажирский грузоподъемностью 1000 кг - 11 шт. • Пассажирский грузоподъемностью 450 кг - 1 шт. • Пассажирский грузоподъемностью 400 кг - 2 шт. Марки лифтов – OTIS. Площадь кабин –3,21; 1,045 кв.м. Платформа подъемная с вертикальным перемещением для МГН грузоподъемностью	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.

	400 кг – 2 шт.	
Мусоропровод	Количество – 3 шт. Длина стволов - 412,9 м. Количество загрузочных устройств -70 шт.	Состояние стволов удовлетворительное Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - 0 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов –22 шт. Материал вентиляционных каналов – пазогребенчатые блоки. Протяженность вентиляционных каналов – 1898,52 м. Количество вентиляционных коробов -70 шт. • Приточная установка – 7 шт. • Приточный моноблок – 13 шт. • Вытяжная установка – 20 шт. • Вытяжной вентилятор – 41 шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов 0 шт. Количество водосточных труб – 6 шт. (стояков) Тип водосточных желобов и водосточных труб –внутренний. Протяженность водосточных труб - 1014 м. Количество воронок - 27 шт.	Количество водосточных желобов, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт. Количество водосточных труб, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0 шт.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество ВРУ – 17 шт. Количество вводов – 34 шт.	Состояние удовлетворительное
Светильники	Количество - 2561 шт.	Количество светильников, требующих замены - 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта - 0 шт.
Системы противодымной защиты	Количество - 72 шт., в т.ч.: • Вентилятор крышный – 5 шт. • Вентилятор канальный – 5 шт. • Вентилятор радиальный – 7 шт. • Вентилятор осевой – 55 шт. Клапаны Вингс-М КЛАД – 278 шт. Клапаны КВП – 50 шт.	Состояние удовлетворительное
Сети электроснабжения	Длина 100 861 м.	Длина сетей, требующая замены – 0 м
Система охранного телевидения	Камера видеонаблюдения GERMKOM VR-550 – 21 шт.	Состояние удовлетворительное
Сети отопления и теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно м исчислении: Стальные вгп и эсв: 15, 20, 25, 32, 40, 50,65, 76, 80, 89, 100, 108, 133, 159 – 11105 м. Теплоизоляция – трубки K-Flex 13 мм и 19 мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 15,20,25,32,40,50,65,76,80,89,100,108,133,159 мм - 0 м. Протяженность труб, требующих ремонта – 0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: • задвижек - 4 шт. • клапанов - 66 шт. • кранов - 1301 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - 0 шт. клапанов - 0 шт. кранов - 0 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 21 шт.	Состояние удовлетворительное
Радиаторы/Конвекторы	Регистры: Материал и количество – сталь, 32 шт. Радиатор стальной панельный Prado Classic – 265 шт. Конвектор Noba – 23 шт.	Требуется замены: 0 шт.

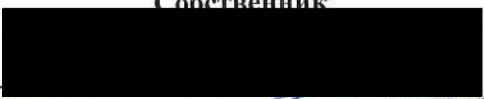
Воздушно-тепловая завеса	Количество - 8 шт. Тип – водяной.	Состояние удовлетворительное
Насосы	Количество - 44 шт., в т.ч.: <u>БК:</u> • GRUNDFOS DP 10.65.26.A.2.50B - 2 шт. <u>ИТП.ТМ:</u> • Гранамп IP 100-270S-4 - 2 шт. • DP-pumps DPVF 40/1 - 2 шт. • Гранамп IP 50-120B-2 - 2 шт. • Гранамп IP 50-130C-2 - 2 шт. • Гранамп IP 80-156-2 - 2 шт. • DP-pumps DPV 6/7 - 2 шт. • DP-pumps DPV 2/16 - 2 шт. • DP-pumps DPV 4/2 - 2 шт. • DP-pumps DPV 6/3 - 2 шт. • Гранамп IP 50-140C-2 - 2 шт. • DP-pumps DPV 15/2 - 2 шт. • DP-pumps DPV 15/2 PN25 бар - 2 шт. • WILO Drain TMT 30-05 - 4 шт. <u>АПТЗ:</u> • GRUNDFOS NB 80-200/200 - 2 шт. • GRUNDFOS CR45-1 - 2 шт. • GRUNDFOS CR3-2 - 1 шт. <u>АПТ7:</u> • GRUNDFOS CR902-2 - 2 шт. • GRUNDFOS CR3-2 - 1 шт. • GRUNDFOS CR905-2 - 2 шт. • GRUNDFOS CR3-11 - 1 шт. • GRUNDFOS CR90-6 + CR90-1 - 2 шт. • GRUNDFOS CR3-21 - 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы горячей и холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: • стальные: 15, 20, 25, 32, 40, 50, 76, 89, 100, 159 мм; • полипропилен: 20, 25 мм. Протяженность - 16931 м. (сталь) Протяженность - 2947 м. (полипропилен)	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 0- м. Протяженность труб, требующих окраски – 0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: • задвижек - 3 шт. • затворов - 36 шт. • кранов - 3863 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек – 0 шт.; затворов – 0 шт. кранов – 0 шт.
Коллективные приборы учета	Количество оборудования и материалов в соответствии с технической документацией.	Требуемых ремонта или замены - 0 шт.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Пожарная; 2. Система контроля доступа-домофон.	Состояние для каждого вида сигнализации удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: • чугунные: 150, 125, 110, 50; • стальные: 20, 32, 50, 100, • ПВХ: 50, 110. Протяженность - 5236 м. Количество трапов – 4 шт.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 0 м.
Ворота гаражные	Количество – 6 шт.	Состояние удовлетворительное
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Индивидуальный тепловой пункт	Количество – 1 шт.	Состояние удовлетворительное

Приложение № 2
к Договору № _____ управления
многоквартирным домом
от « » _____ 202__ г.

Перечень, состав и периодичность
работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему
ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Москва, ул. Смольная, д. 49

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 крыш) 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, захламление, 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	

(ИТП)		
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме¹		
Общая площадь	земельного участка – 0,9313 га: в том числе площадь застройки – 0,817179 га. асфальт – 0,1761 га	Состояние удовлетворительное
Зеленые насаждения	Под площадками – 914 м2 Под посадками -131,7 м2 Площадь под цветниками-20 м2	Состояние удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: Карусель-1 шт. Малый игровой комплекс-3 шт. Лесенка-1 шт. Качели балансир-3 шт. Качели на пружинах-7 шт. Качели-2 шт. Песочница-1 шт. Игровой комплекс-2 шт. Тренажеры-4 шт. Бревно гимнастическое-3 шт. Велодержатель-2 шт. Контейнер для мусора-3 шт. Навес для мусорных баков-1 шт. Ограждающие столбики-80 шт. Скамейки – 33 шт. Урны -27 шт.	Состояние удовлетворительное
Ливневая сеть	Люки – 17 шт. Приемные колодцы – 3 шт. Ливневая канализация: Тип - самотечная Материал - ж/б раструбные d400мм, ВЧШГ d100мм. Протяженность общая 347,7 м (ж/б раструбные 244,8 м; ВЧШГ - 102,9 м)	Состояние удовлетворительное

Собственник	Управляющая организация
	ООО «УК «Орион»
	
Подпись/Ф.И.О.	Подпись/Ф.И.О.



¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

Наименование работ	Периодичность выполнения
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
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

Наименование работ	Периодичность выполнения
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
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания ОПУ ХВС в многоквартирных домах	
Проверка 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	ежедневно
Подметание и мытье лестничных площадок и маршей, лифтовых холлов, тамбуров, коридоров нижних 2-х этажей, -1, -2 этажей паркинга	ежедневно
Подметание и мытье лестничных площадок и маршей, лифтовых холлов,	1 раз в месяц

Наименование работ	Периодичность выполнения
тамбуров, коридоров выше 2-го этажа	
Влажное подметание лестниц	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 раз в год
Влажная протирка дверных полотен в местах общего пользования	1 раз в год
Влажная протирка подоконников	2 раза в год
Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в месяц
Мытье окон в местах общего пользования	
Мытье окон в МОП (с внутренней стороны) и входных групп	Мытье окон в 1 раз в год (апрель-октябрь)
Чистка поверхностей	
Обметание (протирка) потолков	2 раза в год
Уборка пыли с 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, мусорной камеры, мойка мусоросборника	1 раз в неделю
Дезинфекция всех элементов мусоропровода, мусоросборников	1 раз в месяц, летом 2 раза в месяц
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

Наименование работ	Периодичность выполнения
Организация начисления и сбора платежей	постоянно
Обеспечение выполнение 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
Уборка паркинга	
Влажная механизированная уборка проездов, проходов (по согласованному графику)	1 раз в месяц
Удаление локальных загрязнений на стенах и колоннах паркинга	1 раз в месяц
Мытьё колонн на этажах паркинга, стен на высоту до 2-х метров	2 раза в год
Влажная протирка указателей и знаков, дверей	1 раз в месяц
Прометание лестницы, влажная уборка лестницы	1 раз в месяц
Прометание и мытьё рамп	2 раза в год

Собственник Подпись/Ф.И.О.	Управляющая организация ООО «УК «Орион» Подпись/Ф.И.О.
---	---



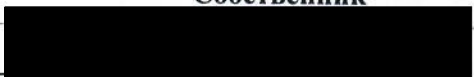
Приложение № 3
к Договору № _____ управления
многоквартирным домом
от « » _____ 202_ г.

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. Смольная, д.49

Жилые/нежилые помещения, машино-места

Наименование статьи расходов	Сумма расходов в месяц в руб. за 1 кв.м
Размер платы за услуги и работы по оказанию услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, руб. за ед. изм. в месяц, в т.ч. НДС 20%	По цене, утвержденной соответствующим постановлением органа государственной власти города Москвы (в соответствии с ч.4, ст. 158 ЖК РФ), в 2025 году составляет 45,99 руб. за 1 кв.м. общей площади помещения.

* В случае принятия нового Постановления Правительства Москвы «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения» изменяющего тариф на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, применяется тариф, содержащийся в данном новом Постановлении Правительства Москвы если решением общего собрания Собственников не принят иной тариф.

Собственник	Управляющая организация
  Подпись/Ф.И.О.	ООО «УК «Орион»  Подпись/Ф.И.О.



Приложение № 4.1
к Договору № _____ управления
многоквартирным домом
от « _____ » _____ 202__ г.

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности жилых помещений

г. Москва

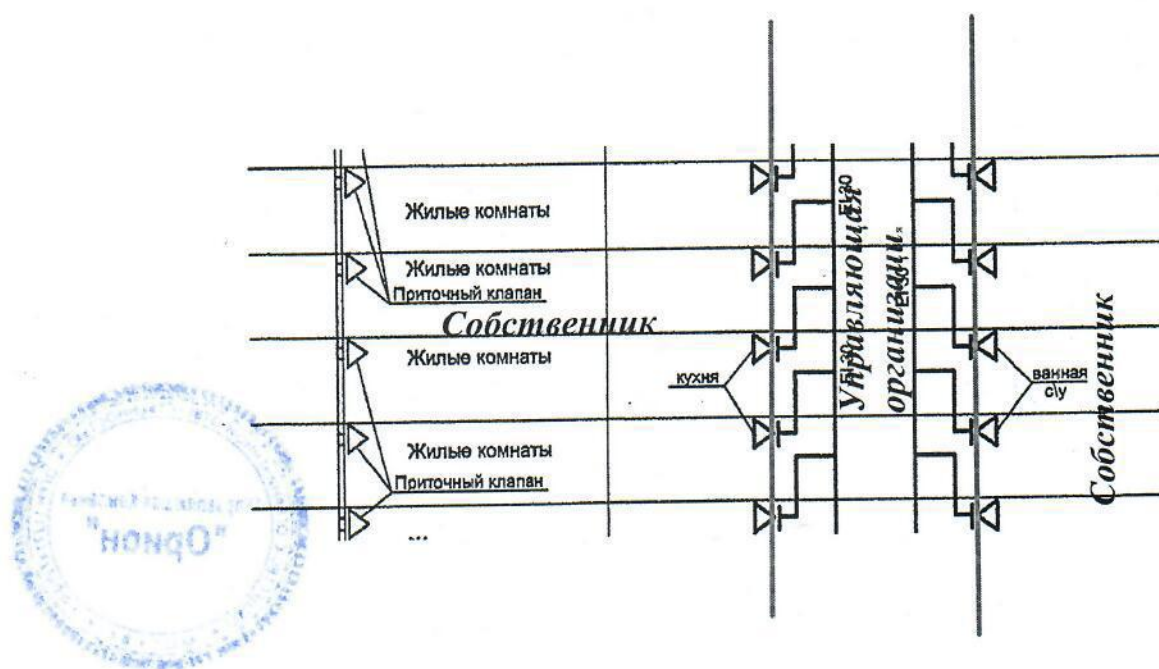
« _____ » _____ 202__ г.

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 _____, действующего на основании Устава, 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

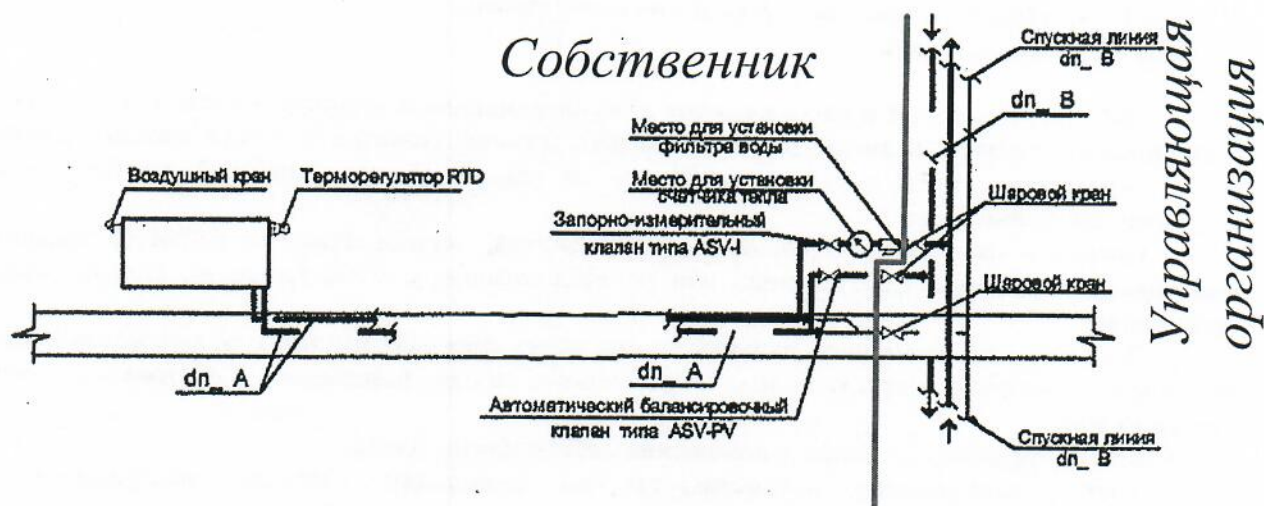


1. Граница эксплуатационной ответственности – от магистрального воздуховода до ввода воздуховода в жилое помещение собственника.
2. По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ.
3. Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.
4. Запрещается подключение вытяжных вентилляторов в ванной и туалете к системе общеобменной вентиляции, кроме последних двух этажей.

5. Кухонные вытяжки разрешается подключать к вытяжному воздуховоду прямоугольного сечения, подключаемому к сборному вертикальному коробу, проходящему в шахте для подключения кухонных вытяжек.

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

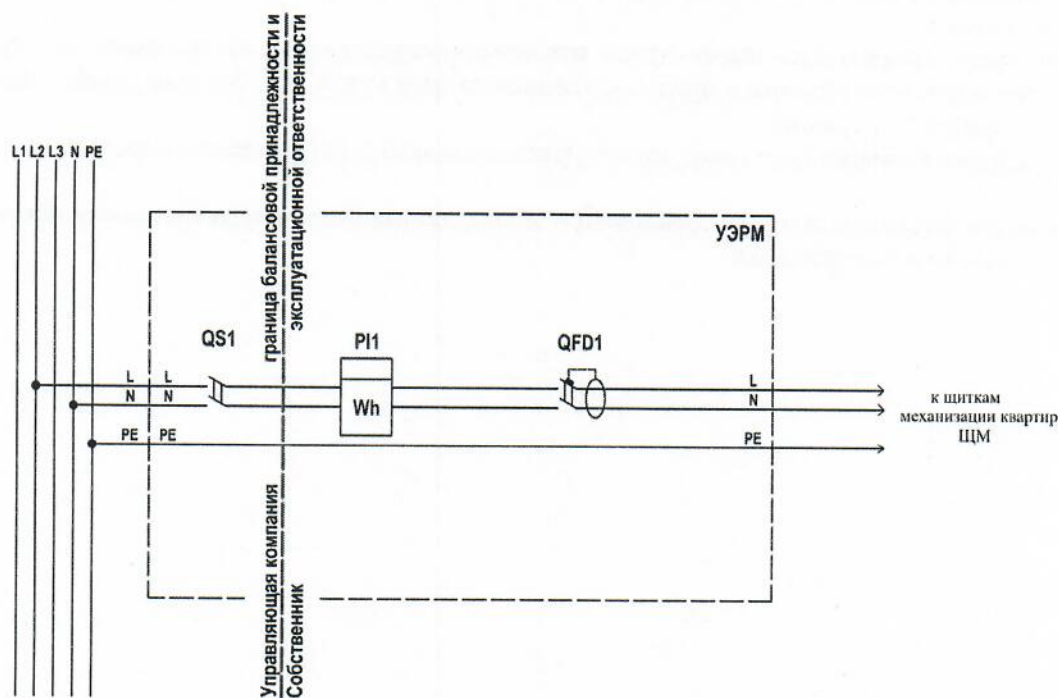
Схема



1. Граница эксплуатационной ответственности – по первому крану включительно.

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

УЭРМ – устройство этажное распределительное встроенного типа (этажный щит)

QS1 – выключатель (разъединитель)

P1 – счетчик электрической энергии, марки Меркурий 230 ART

QFD1 – дифференциальный автоматический выключатель

ЩМ – щит механизации.

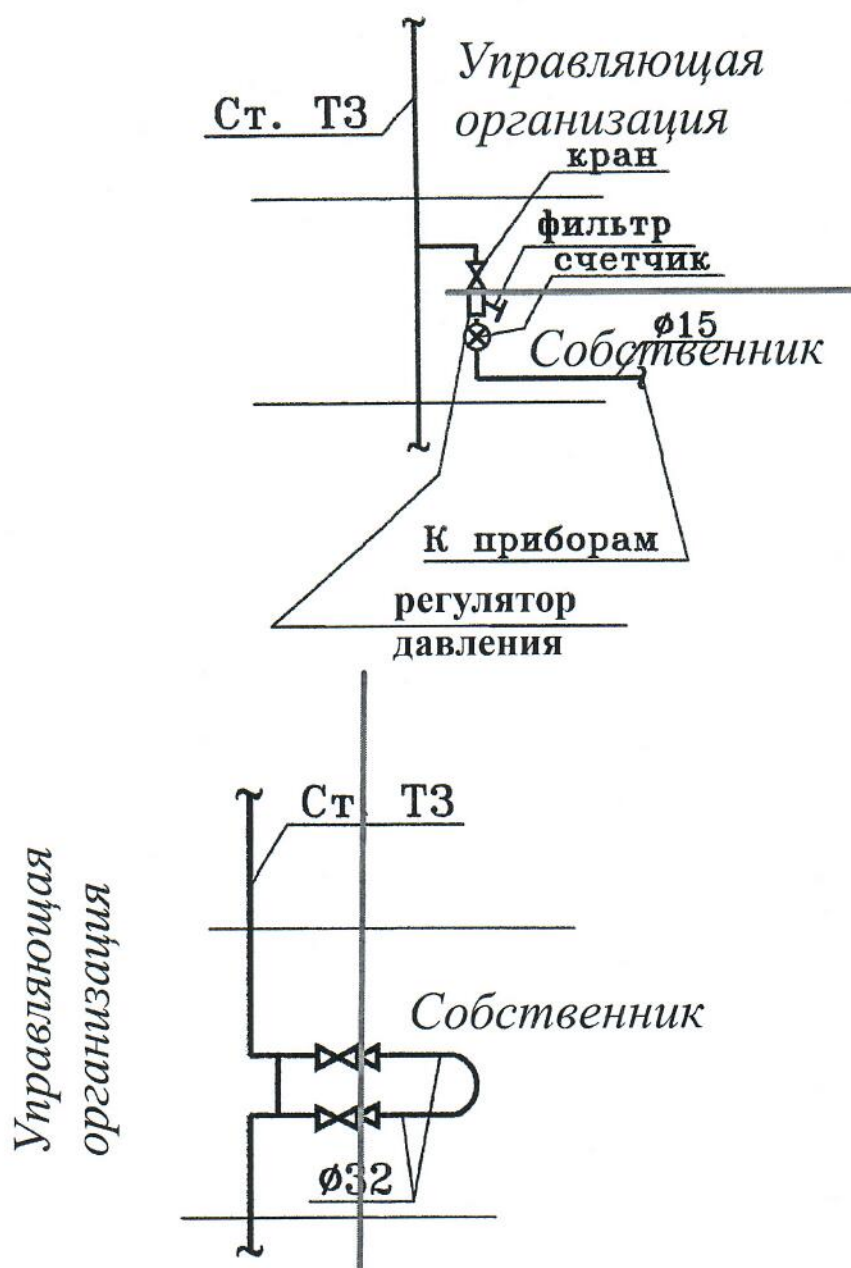
2. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (см. красную линию): **отходящие контакты выключателя нагрузки QS1, установленного в УЭРМ (в этажном щите).**
3. Ответственность за состояние контактов на границе эксплуатационной ответственности несет управляющая организация.
4. Операции на электрооборудовании Собственника, установленном в УЭРМ (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 УЭРМ (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 УЭРМ (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
ХВС



Схема
ГВС



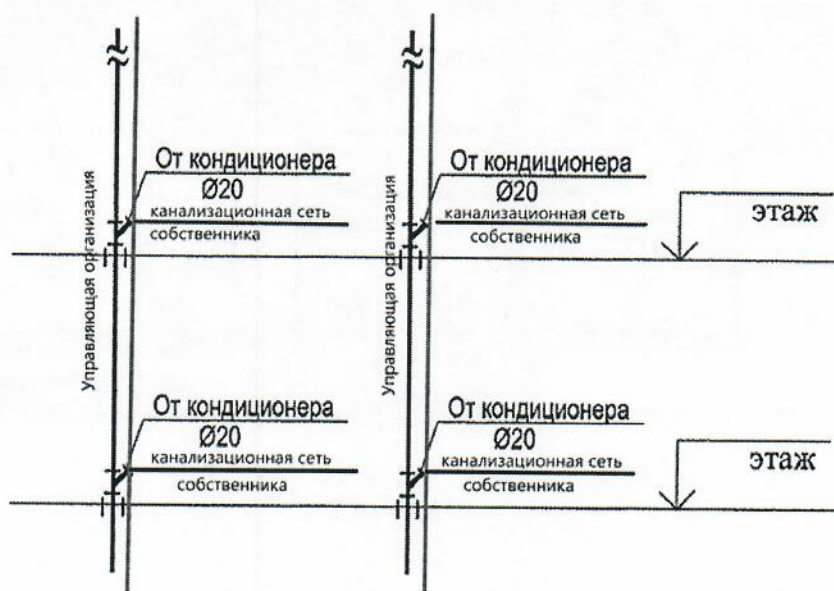
1. Граница зоны ответственности Управляющей организации до первой запорной арматуры включительно.

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

Схема 1



Схема 2



1. Граница эксплуатационной ответственности – по раструбу тройника трубопровода бытовой канализации и трубопровода удаления воды от кондиционера в помещении 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.

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 поэтажных шкафах связи УЭРМ находится в зоне эксплуатационной ответственности управляющей организации.

7.



Условные обозначения и изображения		
Наименование	Обозначение	
	Графическое	Буквенное
Источник вторичного электропитания резервированный		UZ
Щиток распределительный		AF
Ящик с оборудованием		AC
Релейный модуль "РМ-2"		
Модуль дымоудаления "МДУ-1 исп.03", "МДУ-1 исп.01"		
Адресная метка "АМ-1", "АМ-4"		
Извещатель пожарный дымовой адресно-аналоговый "ИП 212-64"		
Извещатель пожарный дымовой автономный "ИП 212-50M2"		
Извещатель пожарный ручной адресный "ИПР 513-11"		
Оповещатель свето-звучевой		BIAL/S
Оповещатель световой		BIAL
Датчик положения пожарного крана в шкафу ПК		ДПК
Ящик управления вентилятором дымоудаления, подпора воздуха		ЯУ-ДУ, ЯУ-ПД
Клапаны подпора воздуха, дымоудаления, огнезадерживающий, клапан компенсации дымоудаления		Кл.ДУ, Кл.ПД, Кл.ВЗР
Сигнализатор потока жидкости		СПЖ
Концевой выключатель задымки около СПЖ		SO
Извещатель охранной магнитоконтактный		SO
Электропривод фрамуги		Фр
Коробка ответвительная с клеммной колодкой		
Электропроводка в коробе		
Электропроводка в гофрированной трубе		
Электропроводка в металлической трубе		

— линия разграничения

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.
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 [Redacted Signature]	Управляющая организация ООО «УК «Орион»
[Redacted Signature]	[Redacted Signature]
Подпись/Ф.И.О.	Подпись/Ф.И.О.



АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности жилых помещений

г. Москва

« » _____ 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 _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт разграничения эксплуатационной ответственности о нижеследующем:

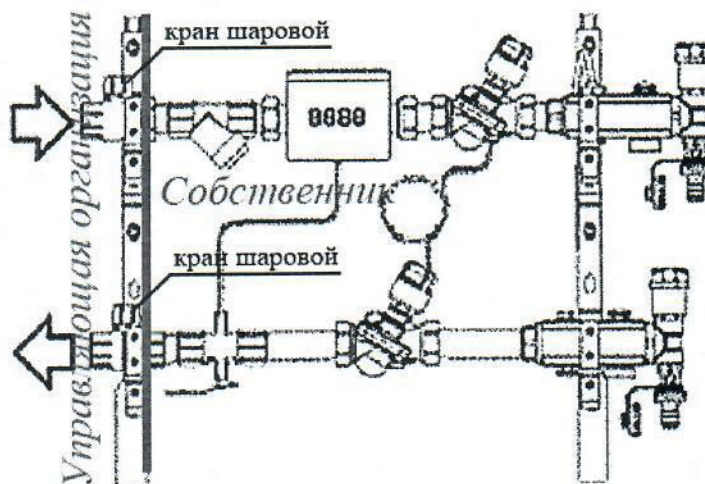
1. О разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы общеобменной вентиляции

1.1 Вентиляция помещений БКФН (без конкретного функционального назначения) 1-го этажа принята приточно-вытяжная с механическим побуждением, обособленная от жилой части здания; вентиляция помещений БКФН 2-го этажа принята приточно-вытяжная с учетом естественного поступления наружного воздуха через окна и удалением вытяжного воздуха с естественным побуждением из помещений офисов и санузлов.

1.2 Оборудование и материалы систем общеобменной вентиляции полностью находятся в зоне балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Собственника/Арендатора помещения БКФН. Собственнику/Арендатору запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ.

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

Схема



2.1 Граница эксплуатационной ответственности – по первым кранам на трубопроводах отопления до распределительного коллектора, расположенного в шкафу с индивидуальным узлом ввода. В случае аварийной ситуации Собственник в обязательном порядке предоставляет доступ к трубопроводам, проходящим как в зоне его эксплуатационной ответственности, так и в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

2.2 Замену оборудования в распределительном коллекторе разрешается производить в строгом соответствии с рабочей документацией на отопление жилого комплекса, согласованной с ПАО «МОЭК».

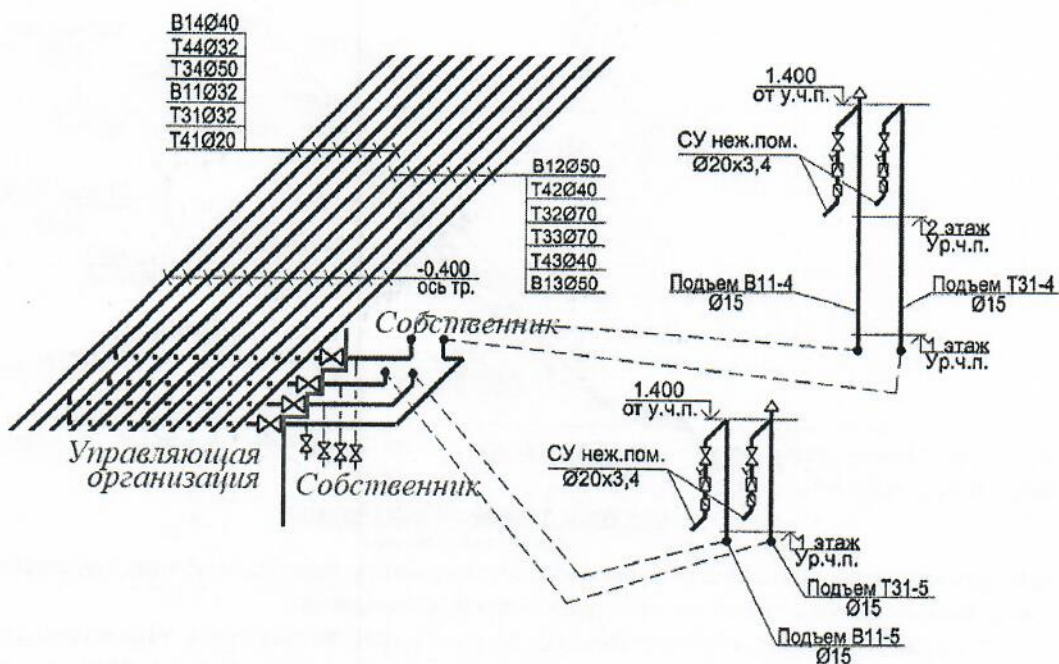
Технические характеристики вновь монтируемого оборудования в распределительном коллекторе должны соответствовать характеристикам заменяемого оборудования.

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

3.1 Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в соответствии с Актом технологического присоединения.

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

Схема ХВС-ГВС



4.1. Граница эксплуатационной ответственности – от первого запорного крана ГВС, ХВС со стороны Управляющей организации на трубопроводах водоснабжения, находящихся в тех. подполье.

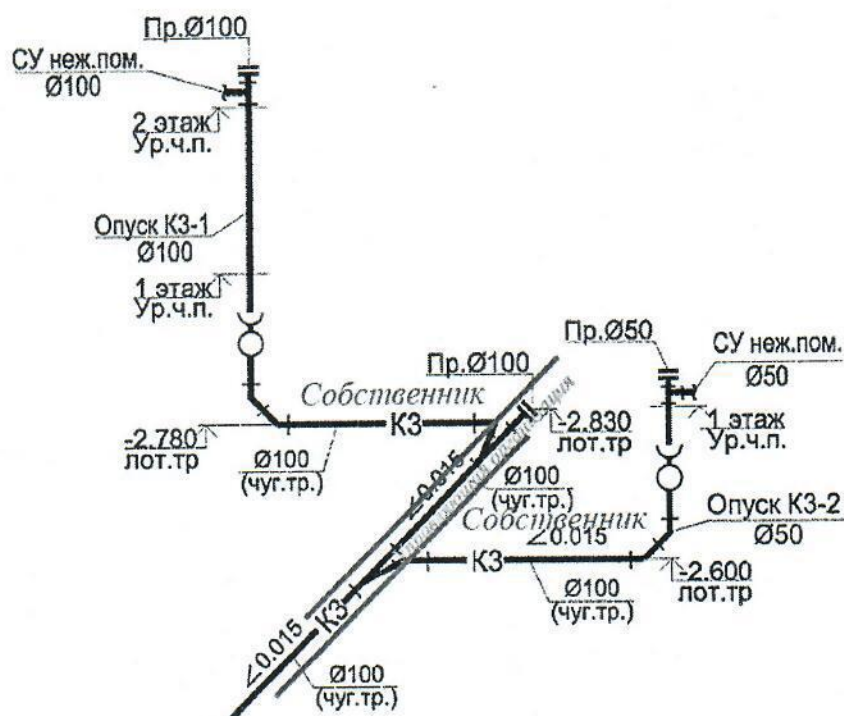
5. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы внутреннего пожаротушения.

5.1 Оборудование и материалы системы внутреннего пожаротушения находятся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника.

6. О разграничении балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности системы водоотведения.

Схема





6.1 Граница эксплуатационной ответственности – по раструбу тройника трубопровода бытовой канализации в тех. подполье.

Система дождевой канализации

наименование системы

6.2 Внутренний водосточный стояк, проходящий транзитом через помещение собственника находится в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

6.3 Собственник несет ответственность за сохранность транзитных трасс Управляющей организации.

6.4 По транзитным трассам, проходящим по территории Собственника и в пределах их охранных зон, Собственнику запрещается без согласования с Управляющей организацией производство строительных работ.

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

7.1 Все кабели телефонизации, интернета, телевидения, идущие от стояков связи к розеткам слаботочных систем находятся в зоне балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности собственников.

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

8.1 Границей эксплуатационной ответственности Сторон является наружная сторона стены помещения БКФН.

8.2 Собственник помещения обслуживает шлейф системы автоматической пожарной сигнализации от наружной стены помещения до крайнего внутреннего пожарного извещателя.

8.3 Проводить какие-либо работы на действующих датчиках пожарной сигнализации и охранных системах, демонтировать пожарные извещатели, вносить самостоятельные изменения в систему АПС **категорически запрещено.**

Собственник (участник долевого строительства)	Управляющая организация
Подпись/Ф.И.О.	ООО «УК «Орион» Подпись/Ф.И.О.