

Московская область

Общество с ограниченной ответственностью «МОИС Эксплуатация», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Григорьева Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан г.р., уроженец \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г, зарегистрированный \_\_\_\_\_, владеющий

по адресу: \_\_\_\_\_, квартирой (помещением) № \_\_\_\_\_ по адресу: Московская область, Раменский район, п. Дубовая Роща, ул. Октябрьская, д. 10, на основании \_\_\_\_\_ о регистрации права собственности, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник/и», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечению предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.2. Все приложения, к Договору, являются его неотъемлемой частью.

1.3. При исполнении настоящего договора стороны руководствуются федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и Федеральных органов исполнительной власти, Постановлениями местной администрации, а также «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными правоустанавливающими документами, не противоречащими законодательству РФ, необходимыми для исполнения настоящего договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведен в п. 2.2. настоящего Договора.

1.5. Доля участия Собственника в расходах по управлению и другим расходам, вытекающих из функций по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту Многоквартирного дома, определяется в соответствии с фактическими затратами пропорционально общей площади помещения (квартиры).

1.6. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего Договора.

1.7. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и инженерным оборудованием помещения (квартиры) является:

- на системах горячего, холодного водоснабжения и отопления - отсекающая арматура (до первого вентиля);
- на системе канализации - плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – первое отключающее устройство (автомат защиты), исключая приборы учета, провода квартирной разводки и электроустановочные приборы.

## 2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является обязанность Управляющей организацией за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: Московская область, Раменский район, поселок Дубовая роща, ул. Октябрьская, дом 10, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять (в случае отсутствия у собственников прямых договоров с поставщиками коммунальных услуг) коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, помещения для консьержей, технические этажи, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. (Приложение № 2).

2.3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а также периодичность их проведения могут быть согласованы с Собственниками и приняты на общем собрании собственников помещений Дома.

2.5. Функционирование оперативно – аварийной службы: контроль за работой инженерных систем и оборудования дома (систем водоснабжения, отопления, водоотведения (канализации), электроснабжения; прием и выполнение заявок населения; принятие оперативных мер по локализации и устранению аварий; в случае возникновения аварии в зоне ответственности собственника, Управляющая компания принимает меры к устранению аварии и выставляет счет за оказанную услугу отдельным счетом.

2.6. В состав услуг и работ по настоящему договору управления **не входят**:

- а) содержание и ремонт входных дверей в жилое/нежилое помещение, дверей и окон, расположенных внутри жилого/нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков;
- г) уборка в приквартирных холлах при наличии в них строительного мусора Собственника, а также при отсутствии доступа в них.

Д) вывоз строительного мусора.

2.7. Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений Собственника осуществляется за его счет.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению обязательств по настоящему Договору после принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем.

3.1.3. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения Договора организовать открытие и ведение лицевых счетов.

3.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.5. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома.

3.1.6. Проводить комиссионное обследование жилых и нежилых помещений (по письменному заявлению Собственника), не позднее семи календарных дней с момента его поступления.

3.1.7. Представлять законные интересы Собственника, в том числе перед третьими лицами в пределах предмета Договора (представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, иными организациями всех форм собственности и уровней по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора).

3.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения.

3.1.9. Организовать работы 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, при поступлении письменной заявки или заявки по телефону, в сроки, установленные законодательством.

3.1.10. Осуществлять в помещении Собственника ремонт и(или) замену поврежденного санитарно-технического и иного инженерного оборудования (входящего в состав общего имущества – без дополнительной оплаты, не входящего в состав общего имущества – за его счет) и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами.

3.1.11. Информировать Собственника о размерах тарифов на содержание жилого помещения и коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.12. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, вывоз строительного мусора и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Данные услуги оплачиваются собственниками помещений дополнительно.

#### 3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Регулировать очередность, сроки и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.2.3. Осуществлять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам (пользователям) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей и/или иных платежей предусмотренных законодательством.

3.2.4. Требовать допуска, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое помещение представителя исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния

внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в данном пункте.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), проверку состояния таких приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить доначисление размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу Собственнику коммунальных ресурсов. (Ограничивать (прекращать) предоставление Собственнику коммунальных услуг по договору в случае просрочки оплаты оказанных услуг: для физических лиц - в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – при просрочке более 2-х расчетных периодов.)

3.2.7. Созывать общие собрания Собственников многоквартирного дома. Выступать инициатором общего собрания собственников МКД на основании Федерального закона от 29.06.2015 №176 – ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», с обязательным уведомлением всех собственников согласно Федеральному закону №463-ФЗ, уведомление собственников о проведении общего собрания должно происходить через систему ГИС ЖКХ, а так же отправить заказным письмом по почте минимум за 10 рабочих дней до события.

3.2.8. Не выполнять решение общего собрания, несогласованное с Управляющей организацией или если не определен источник финансирования конкретного вида работ, не входящего в перечень оказываемых услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме или если данное решение противоречит действующему законодательству.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

3.2.10. Для исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств, в частности, осуществлять регистрационный учет граждан, информационно – расчетное и аварийно – диспетчерское обслуживание, организовывать и(или) вести работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений, иных платежей, вносимых управляющей компании и ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с ТКО, включая ведение лицевых счетов, вести работу по взысканию задолженности, оказывать дополнительные услуги, связанные с вмешательством в работу внутридомовых инженерных систем и проч. управляющая компания вправе привлекать сторонних исполнителей, обладающих необходимым оборудованием, сертификатами, лицензиями, прочей разрешительной документацией, либо непосредственно специализирующихся на соответствующих видах деятельности, при этом ответственность за действия данных исполнителей перед собственниками несет управляющая компания, если иное не вытекает из положений действующего законодательства.

3.2.11. Собственники дают согласие управляющей компании на обработку своих персональных данных (в том числе в автоматизированном режиме) и на передачу их в соответствии с п. 3.2.10. настоящего договора третьим лицам исключительно в целях исполнения настоящего договора и в минимально необходимых, но достаточно для этого объемах. В перечень таких данных входит фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места регистрации, номер основного документа удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, номер телефона, адрес электронной почты и иные данные необходимые для исполнения настоящего договора. Согласие дается на период действия договора, а при наличии задолженности перед управляющей компанией на дату прекращения договора – трехлетний период с даты прекращения полномочий управляющей компании.

3.2.12. Предоставлять ежегодно до 15 апреля текущего года, собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в системе.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.3. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных приборов учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную исполнителем.

3.3.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.5. Обеспечивать проведение проверок установленных индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.6. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1

раз в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.7. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.3.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества и за коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, **независимо** от фактического проживания/нахождения в помещении.

Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственника (пользователя) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.3.9. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.10. Без соответствующего согласования с Управляющей организацией и надзорными государственными органами не осуществлять переустройство помещений и переоборудование инженерных сетей в помещении многоквартирного дома.

3.3.11. Не осуществлять переоборудование и перепланировку помещения в многоквартирном доме, ведущих к:  
нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания; нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на них оборудования, в т.ч.: стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); ухудшению сохранности и внешнего вида фасада; нарушению противопожарных устройств; загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации; ухудшению условий эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан многоквартирного дома или других помещений.

3.3.12. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.13. Не позднее, чем в пятнадцатый срок в письменном виде уведомлять Управляющую организацию об изменении своих паспортных данных (реквизитов), а также телефонных номеров, либо режима использования помещения в многоквартирном доме (изменение количества лиц, проживающих (пребывающих) в помещении, использование жилых помещений для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности), приведшее к необходимости перерасчета количества или объемов предоставляемых коммунальных услуг, других причинах, требующих внесения изменений в настоящий Договор.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в течение **трех рабочих дней** сведения:  
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платежей Управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание 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, о смене ответственного нанимателя или арендатора, с предоставлением копии соответствующих договоров (найма, аренды и т.д.);

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение граждан с условиями Договора.

3.3.16. Дееспособные члены семьи Собственника жилого помещения несут солидарную с Собственником ответственность за нарушение требований жилищного законодательства и настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

3.3.17. Собственники помещения в многоквартирном доме, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

3.3.18. Оплачивать за свой счет работы, в случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией работ и услуг, не установленных Договором, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п. 3.3.1., 3.3.7., 3.3.10., 3.3.11., 3.3.12., 3.3.16. настоящего Договора.

3.3.19. Участвовать в расходах на незапланированный ремонт общего имущества, отдельных конструкций и инженерного оборудования дома, на основании решения Общего собрания собственников помещений, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество при совершении Собственниками или третьими лицами актов вандализма, хищения, порчи или уничтожения общего имущества и т.п.

3.3.20. При наличии закрытых дверей в приквартирный холл Собственники помещений обязаны предоставить ключ от холла в Управляющую организацию для обеспечения доступа Управляющей организации и аварийно-диспетчерских служб к общедомовому инженерному оборудованию.

3.3.21. При длительном отсутствии в помещении (более 24 ч.) перекрывать запорную арматуру на водоснабжение.

3.3.22. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами и договором.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.5. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании оформленного в установленном порядке разрешения органов местного самоуправления, с обязательным уведомлением Управляющей организации в течение 10 дней после получения разрешительных документов.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

### **3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом/нежилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия. **Отключение системы отопления в зимний период не допускается. Собственник уведомлен, что при нарушении им п. 3.5.5. Договора, обязанность по восстановлению жилого помещения, при нарушении санитарных норм и появлению дефектов отделки помещения, лежит на собственнике, управляющая организация ответственность за причинение ущерба не несет**

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания.

3.5.8. Использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки;

3.5.9. Строительный и другой крупногабаритный мусор, не выбрасывать в контейнеры для твердых бытовых отходов, а использовать специально установленные контейнеры; Использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

3.5.10. Создавать повышенный шум в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;

3.5.11. Парковать личные и иные приехавшие к Собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города.

## **4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Цена договора определяется, исходя из расчета фактической стоимости материалов, услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

**Плата за содержание жилого помещения составляет 45 руб. 38 коп. за 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц** (без учета коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в МКД).

Плата за содержание жилого помещения действует 1 год, начиная с даты принятия решения собственников с учетом предложений Управляющей компании. За 1,5 месяца до окончания срока действия договора, управляющая организация предоставляет Совету дома предложение по размеру цены договора на следующий год, с расшифровкой затрат и плана работ. При недостижении согласия между сторонами размера оплаты или неутверждения платы решением общего собрания, договор считается расторгнутым в последний день действия договора.

4.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и рассчитывается Управляющей организацией.

4.3. Цена договора не включает стоимость коммунальных услуг, оказание которых осуществляют ресурсоснабжающие организации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.4. Собственник вносит плату на основании платежных документов на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. В случае, если собственник по независящим от него причинам не получил платежный документ (счет-квитанцию) в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его в бухгалтерии Управляющей организации.

4.6. Затраты, связанные с производством Управляющей организацией не предусмотренных настоящим договором работ и оказанием услуг, не входящим в согласованные тарифы, в том числе возникшим по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями и т.д., произошедшими не по вине Управляющей организации, согласовываются с Советом дома и выставляются отдельной квитанцией и оплачиваются Собственником дополнительно. При несогласовании с Советом дома данных затрат компенсируются из средств текущего ремонта.

4.7. При внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней определяется в соответствии с действующим законодательством.

- 4.8. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое/ нежилое помещение и коммунальные услуги (ст. 155 ч.11 ЖК РФ).
- 4.9. Решение общего собрания собственников помещений о не утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения Дома без изменения количества и (или) качества предоставляемых услуг и работ, может являться основанием для одностороннего отказа Управляющей организации от исполнения настоящего договора.

## 5. Ответственность Сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.
- 5.2. Управляющая организация несет ответственность за нарушение качества и порядка предоставления услуг.
- 5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 5.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.
- 5.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организацией последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 5.6. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 5.7. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, а также по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика, в период гарантийного срока.
- 5.8. Управляющая организация не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органов местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.
- 5.9. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственников помещений и(или) совместно проживающих с ним членов его семьи, либо иных законно пользующихся помещениями лиц, обеспечивает Собственник либо Управляющая организация за счет Собственника.
- 5.10. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.11. Собственник - юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), - несет ответственность за лиц, нанимающих, арендующих либо работающих в его жилом/нежилом помещении.
- 5.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
- 5.13. В случае просрочки оплаты Собственником, либо иными лицами, пользующимися помещением на законных основаниях, обязательных платежей в срок более 2 месяцев, предоставление конкретному лицу жилищных и коммунальных услуг может быть приостановлено, а при просрочке свыше 3 месяцев – полностью прекращено. Управляющая организация, перекрывает либо отключает у данного Собственника инженерные коммуникации по электроснабжению, горячему водоснабжению, с составлением акта и установкой пломб. Ответственность за сохранность пломб возлагается на Собственника.
- Самовольное снятие пломб и несанкционированное подключение влечет соответствующую административную и иную ответственность. Подключение вышеуказанных лиц к коммуникациям осуществляется после ликвидации долга за отдельную плату.
- 5.14. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 5.15. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

## 6. Порядок разрешения споров

- 6.1. 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 в Раменском городском суде Московской области (месту исполнения настоящего Договора).
- 6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде.

## 7. Форс-мажор

- 7.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
  - невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, как-то пожар, стихийное бедствие, нехарактерное для данной местности и произошедшее по независящим от сторон причинам, военные действия всех видов, гражданские волнения, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы.
- 7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору. Сторона, выполнению

обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 10 дней с момента их наступления.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, то любая из Сторон вправе отказаться от продолжения действия настоящего Договора без выполнения своих обязательств, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного одной из Сторон.

7.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по настоящему Договору.

### **8. Срок действия Договора, условия и порядок расторжения**

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты решения общего собрания собственников по выбору способа управления многоквартирным домом и действует в течении 1 год. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по окончании срока действия настоящего Договора о выборе способа управления многоквартирным домом и/или выбора другой управляющей организации, Договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях.

8.2. Управляющая организация может отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления уведомления Собственникам многоквартирного дома не менее чем за месяц до предполагаемой даты расторжения в случае невыполнения Собственниками многоквартирного дома своих обязательств по настоящему Договору.

8.3. Собственники вправе в любой момент принять на общем собрании решение о расторжении настоящего договора.

8.4. Любые изменения в Договор и/или дополнения к нему вносятся по соглашению сторон и оформляются в письменном виде. Устные договоренности не имеют юридической силы.

8.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, технический паспорт, передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику или нотариусу на хранение.

8.6. Настоящий договор подписывается от имени всех собственников лицом, уполномоченным на это решением общего собрания, на котором принято решение об утверждении условий настоящего договора. При этом настоящий договор подлежит размещению на официальном сайте управляющей компании и в системе ГИС ЖКХ. Экземпляр настоящего договора с подписью директора может быть выдан любому собственнику при поступлении в управляющую компанию соответствующего обращения.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

- Приложение №1 (обязательное)
- Приложение №2 (Состав общего имущества)

### **9. Реквизиты Сторон**

#### Управляющая организация:

ООО «МОИС Эксплуатация»  
ИНН 5040094043 / КПП 504001001  
Юридический адрес: 140103 Московская область, г.  
Раменское ул. Крымская, д. 1, офис 7  
Наименование банка ПАО «Сбербанк России»  
Расчетный счет 40702810840020011951  
Корр./счет 30101810400000000225  
БИК 044525225  
Тел./факс: 8-496-475-82-15  
Эл. почта: office@mois-expr.ru  
Сайт: mois.uk.su

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Григорьев Д.М.

#### Собственник жилого помещения № \_\_\_\_\_,

Собственник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение №1  
к Договору управления многоквартирным домом № ОК 10- от \_\_\_\_\_. 20\_\_ г.

Размер платы за содержание жилого помещения многоквартирного дома и тарифы на оплату коммунальных услуг на 2026 год\*

№ п/п	Наименование услуги	Период и стоимость	Основание
		с 01.01.2026 года по 30.06.2026 года	
1	Отопление	3 842,84 руб./Гкал	Распоряжение от 20.12.2024г. №329-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области
2	Горячее водоснабжение*	269,89 руб./м3	Распоряжение от 21.10.2020 года № 403-РВ Министерства ЖКХ МО; Распоряжение от 20.12.2024г. №332-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области
3	Холодное водоснабжение	39,70 руб./м3	Распоряжение от 20.12.2024г. №324-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области; Распоряжение от 27.12.2024г. №361-Р Комитета по ценам и тарифам Московской области
4	Водоотведение	43,45 руб./м3	
5	<b>Электроэнергия</b>		Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области от 10.12.2024 № 270-Р "Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей Московской области на 2025 год".
	<i>Одноставочный тариф</i>	6,19 руб./кВт	
	<i>Дневная зона (с 7.00 до 23.00)</i>	7,61 руб./кВт	
	<i>Ночная зона (с 23.00 до 7.00)</i>	3,27 руб./кВт	
6	Содержание жилого помещения (без учета коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в МКД)	45,38руб./м2	Протокол общего собрания собственников; Распоряжения от 22.05.2017 года №63-РВ и от 18.09.2020 года №335-РВ Министерства ЖКХ МО
7	<b>Размер стоимости норматива потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в МКД</b>		
	<i>ХВ на ОИ в МКД</i>	<i>0,05 руб./м2</i>	
	<i>ГВС на ОИ в МКД</i>	<i>0,37 руб./м2</i>	
	<i>Водоотведение на ОИ в МКД</i>	<i>0,12 руб./м2</i>	
	<i>Э/энергия на ОИ в МКД</i>	<i>3,89 руб./м2</i>	

\*подлежит изменению в порядке, установленном действующим законодательством

**Управляющая организация:**

ООО «МОИС Эксплуатация»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Д.М. Григорьев/

М.П.

**Собственник жилого помещения № \_\_\_\_\_.**

Собственник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

«Состав общего имущества»

В состав общего имущества МКД включаются:

- помещения общего пользования, т.е. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилых помещений, как то: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы;
- иное обслуживающее более одного жилого и нежилых помещений в многоквартирном доме оборудование: котельные, бойлерные, элеваторные узлы, домофонное оборудование, общая антенна;
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балки и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета);
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (отводках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газопользующего оборудования (за исключением бытового газопользующего оборудования, введенного в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при предоставлении коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.