

Договор управления многоквартирным домом №КТ9

г. Серпухов

«01» марта 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ-СЕРВИС СЕРПУХОВ» (ООО «ДОМ-СЕРВИС СЕРПУХОВ») в лице генерального директора Артамоновой Екатерины Анатольевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Серпухов, ул. Красный Текстильщик, д. 9 (далее – Многоквартирный дом), действующие на основании документов, подтверждающих право собственности (Реестр собственников, подписавших договор управления), именуемые в дальнейшем «Собственник/Собственники», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников (протокол №1 от 12.02.2023г., хранящийся в Управляющей организации), заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

1.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (далее Общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4 Договора. Перечень услуг и работ с расчетом их стоимости указан в Приложении №4 к настоящему Договору.

1.1.2. Предоставлять коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в Многоквартирном доме (далее – коммунальные ресурсы на ОДН).

1.1.3. Предоставлять или обеспечивать¹ предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме (далее Потребителя) в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, а также разделом 4 Договора. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении №5 к настоящему Договору.

1.2. Состав Общего имущества и границы эксплуатационной ответственности приведены в Приложениях №1 и №3 Договора соответственно.

1.3. Управление Многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания Собственника, осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания Общего имущества, соблюдения требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома, постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику и Потребителям.

1.4. Местом исполнения Договора является место нахождения Многоквартирного дома (адрес указан в преамбуле к Договору).

2. СРОКИ НАЧАЛА И ОКОНЧАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом Собственники помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в разделе 11 Договора.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.²

2.3. Договор заключен сроком на 5 лет с даты начала его действия, которая определяется в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

¹ В случаях, предусмотренных статьями 157.3 Жилищного кодекса Российской Федерации.
² Часть 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению Многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных разделом 9 Договора.

3. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СТОРОН ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

3.1. Стороны при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов.

3.2. При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом);

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы);

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ);

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. №354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом)³;

- нормативных правовых актов Московской области, содержащих обязательные для исполнения правила в сфере управления многоквартирными домами.

3.3. Информация о собственниках помещений в Многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников, подписавших договор управления.

3.4. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в Многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

3.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.6. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Общее собрание)⁴. Управляющая организация не вправе отказать по обращению Собственника в созыве внеочередного Общего собрания в порядке, определенном жилищным законодательством.

3.7. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется в соответствии с разделом 7 Договора.

3.8. Управляющая организация представляет Собственнику ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении №3 к Договору.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества:

³ При наличии в Многоквартирном доме газоснабжения.

⁴ Перечень и содержание действий по организации общих собраний собственников помещений раскрыт в пп. г) и. 4 Стандартов управления многоквартирными домами

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению и содержанию Общего имущества, включая периодичность и сроки выполнения составлен в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства РФ⁵, утвержден Собственником при утверждении условий настоящего Договора на весь период действия Договора и приведен в Приложении №4 к Договору.

4.1.2. Перечень работ по текущему ремонту и размер их финансирования утверждается Общим собранием⁶ исходя из предложений Управляющей организации о необходимости проведения работ по результатам осмотров Общего имущества для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей Общего имущества или его отдельных элементов. В случае, если собственники не приняли решение о перечне работ по текущему ремонту Общего имущества, Управляющая организация выполняет работы по текущему ремонту в объеме, необходимом для соблюдения требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома.

4.1.3. В случае изменения объема оказываемых услуг и выполняемых работ по настоящему Договору по обстоятельствам, независящим от воли Сторон (изменения действующего законодательства, предписания контролирующих и надзорных органов, вандальные действия, непредвиденные ремонтные работы и т.п.), Управляющая организация в одностороннем порядке вносит изменения в утвержденные перечни с обязательным уведомлением Собственника путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах, установленных на первых этажах в подъездах Многоквартирного дома.

4.1.4. Обязательства Управляющей организации по настоящему Договору считаются полностью исполненными, если в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента оказания услуг и выполнения работ, установленных настоящим Договором, от Собственника не поступило мотивированных заявлений об установлении факта оказания Управляющей организацией услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с превышением установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ.

4.2. Порядок предоставления коммунальных услуг:

4.2.1. Управляющая организация предоставляет Собственнику и Потребителям следующие коммунальные услуги⁷: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами, путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа ресурсоснабжающей организацией в заключении такого договора, Управляющая организация уведомляет Собственника о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

4.2.2. В случае принятия решения о заключении Собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом, договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами предоставление коммунальных услуг осуществляется на основании указанных договоров.

4.2.3. По требованию Собственника и Потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, СТОИМОСТИ РАБОТ, УСЛУГ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Цена Договора определяется исходя из планово-договорной стоимости выполняемых работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества (плата за содержание жилого помещения), стоимости коммунальных ресурсов на ОДН, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг в случае, если деятельность по управлению Многоквартирным домом осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.1. Договора.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения утверждается Общим собранием на срок не менее 1 (одного) года. По истечении 1 (одного) года по предложению Управляющей организации на основании экономически обоснованных расчетов размер платы может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. В случае неприятия Собственниками

⁵ Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290; Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416.

⁶ Пункт 18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.06.2006г. №491.

⁷ В зависимости от степени благоустройства Многоквартирного дома.

соответствующего решения об утверждении нового размера платы за жилое помещение, такой размер платы определяется:

- путем ежегодной индексации стоимости выполняемых работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества на уровень инфляции, устанавливаемой Министерством экономического развития РФ;

- в случае установления размера платы органами местного самоуправления – в размере, установленным нормативно-правовым актом органа местного самоуправления.

О соответствующем изменении размера платы Собственники извещаются Управляющей организацией в уведомительном порядке, внесения изменений в Договор не требуется.

5.3. Плата за содержание жилого помещения для каждого Собственника определяется ежемесячно исходя из общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.4. Плата за содержание жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с действующим законодательством. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.5. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в пункте 4.1.3. Договора, устанавливается для Собственника соразмерно стоимости таких работ, услуг и доли каждого Собственника в праве общей собственности на Общее имущество. Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией таких работ, и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы» в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

5.6. Стоимость коммунальных ресурсов на ОДН определяется в следующем порядке:

5.6.1. В случае отсутствия общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов начисление платы за коммунальные ресурсы на ОДН производится по соответствующим нормативам потребления.

5.6.2. В случае наличия общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов начисление платы за коммунальные ресурсы на ОДН производится по соответствующим нормативам потребления. Объем коммунальных ресурсов в размере превышения объема коммунальных ресурсов на ОДН, определенных исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов на ОДН, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.7. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.8. В плату за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, ежемесячно передается в Управляющую организацию ресурсоснабжающей организацией в конце расчетного месяца.

5.9. Плата за содержание жилого помещения, плата за коммунальные ресурсы на ОДН, а также плата, указанная в пункте 5.5. Договора (плата по Договору) вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации.

5.10. Плата за коммунальные услуги, вносится Собственником на расчетный счет Управляющей организации, за исключением случая, указанного в пункте 4.2.2. Договора.

5.11. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные ресурсы на ОДН и коммунальные услуги устанавливается до 25 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.12. Плата, указанная в пункте 5.5. Договора, вносится не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей организацией непредвиденных работ, если иной срок не согласован Сторонами.

5.13. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.14. Неиспользование Собственником или иным Потребителем помещения не является основанием невнесения платы по Договору.

5.15. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Управляющая организация обязуется:

6.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

6.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию Общего имущества в соответствии с перечнем, установленным в Приложении №4 к настоящему Договору. При этом:

- принимать и хранить техническую и иную документацию на Многоквартирный дом;
- регулярно, не менее 2 (двух) раз в год, производить осмотры общего имущества в Многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывая при их разработке и корректировке предложения Собственника;
- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии и выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ Общего имущества;
- обеспечивать сохранность и рациональное использование Общего имущества, не допускать его порчу или повреждение.

6.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту Общего имущества.

6.1.4. Устранять за свой счет все выявленные недостатки, возникшие в результате оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества ненадлежащего качества.

6.1.5. Организовать доставку Собственнику и Потребителям платежных документов для внесения платы по Договору в срок не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим, через почтовый ящик Собственника или Потребителя, находящийся в надлежащем состоянии.

6.1.6. Организовать начисление, сбор и перечисление платы по Договору.

6.1.7. Оказывать собственнику на платной основе следующие услуги:

- заявочный ремонт личного имущества Собственника или Потребителя, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- выдача справок, заверение доверенностей (за исключением справок и доверенностей для оформления субсидий и социальных пособий);
- обследование квартир на предмет залива для составления акта;
- составление сметы и дефектной ведомости по факту залива;
- согласование проекта на перепланировку и переоборудование помещения;
- составление акта по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электрических сетей.

6.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и Потребителей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения письменного заявления информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

6.1.9. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность.

6.1.10. Распоряжаться Общим имуществом (передача в аренду, размещение оборудования и рекламы, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт Общего имущества.

6.1.11. Не позднее первого квартала года, следующего за истекшим, отчитываться об исполнении предмета настоящего Договора, размещая отчет в порядке, установленном Приложением №3 к Договору.

6.1.12. Своевременно информировать Собственника и Потребителей о предстоящих отключениях коммунальных услуг, а также доводить до их сведения информацию ресурсоснабжающих организаций об отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг в порядке, установленном Приложением №3 к Договору.

6.1.13. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества.

6.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества исполнителей (подрядчиков) и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

6.2.2. Принимать участие в Общих собраниях.

6.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника и Потребителей.

6.2.4. Осуществлять контроль за исполнением Собственником и Потребителями санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений, недопущением порчи помещений Многоквартирного дома, использованием жилых помещений по назначению, соблюдением прав и законных интересов соседей.

6.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, а также об иных нарушениях правил пользования помещениями Многоквартирного дома.

6.2.6. Предоставлять в возмездное пользование элементы Общего имущества, если такое пользование связано с оказанием Собственнику и Потребителям различного рода услуг (телевидение, интернет и т.д.).

6.3. Собственник обязуется:

6.3.1. По предложениям Управляющей организации на Общем собрании утверждать перечень работ по текущему ремонту Общего имущества, размер его финансирования, а также размер платы за содержание жилого помещения⁹. Если собственники на Общем собрании не приняли решение о перечне работ по текущему ремонту Общего имущества и размере платы за содержание жилого помещения, применяется размер платы за содержание жилого помещения, утвержденный органом местного самоуправления.

6.3.2. Исполнять пожарные и санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации жилых помещений, использовать жилые помещения по назначению, соблюдать права и законные интересы соседей.

6.3.3. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет ремонт указанного помещения, а также ремонт инженерного и газоиспользующего оборудования, расположенного в помещении Собственника.

6.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, осуществлять контроль за состоянием элементов Общего имущества, расположенных в помещении Собственника. Не допускать порчи Общего имущества, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

6.3.5. Производить переустройство и перепланировку помещений в строгом соответствии с действующим законодательством.

6.3.6. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомового инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

6.3.7. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях инженерного оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.8. Вносить плату по Договору в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора.

6.3.9. Участвовать в голосовании по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством.

6.3.10. В течение 10 (десяти) дней сообщать в Управляющую организацию о предоставлении помещения в пользование третьих лиц (по договору найма, аренды либо на других законных основаниях), а также об изменении количества проживающих в жилом помещении.

6.3.11. При отчуждении помещения сообщать в Управляющую организацию об изменении собственника не позднее 5 (пяти) дней с момента прекращения права собственности.

6.3.12. При планировании выезда из помещения на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы.

6.3.13. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение при временном отсутствии Собственника на случай возникновения аварийной ситуации для проведения неотложных работ.

6.3.14. Возместить Управляющей организации расходы на выполнение работ, не предусмотренных настоящим Договором, и связанных с устранением последствий аварий, произошедших по вине Собственника, либо с последствиями неисполнения Собственником обязательств по настоящему Договору.

6.3.15. Довести условия настоящего Договора до сведения проживающих с Собственником членов его семьи, Потребителей, пользователей помещениями Собственника.

⁹ Статья 45 Жилищного кодекса РФ, пункт 17 Правил содержания общего имущества

6.4. Собственник вправе:

6.4.1. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного представления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, предусмотренных Приложением №4 и перечнем работ по текущему ремонту, утверждаемом на Общем собрании, в том числе устранения аварий и неисправностей в надлежащие сроки.

6.4.2. Участвовать в планировании работ по текущему ремонту Общего имущества, принимать решения об утверждении и изменении перечня работ в установленном порядке.

6.4.3. В случае выполнения работ и оказания услуг по Договору ненадлежащего качества требовать снижения размера платы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4.4. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору в соответствии с разделом 7.

6.4.5. Требовать от Управляющей организации в течение 30 (тридцати) календарных дней информировать о решениях, принимаемых по письменным предложениям, заявлениям и жалобам Собственника и Потребителей.

6.4.6. Требовать возмещения убытков, возникших у Собственника, в результате ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

6.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов в судебном порядке.

6.4.8. Владеть, пользоваться и в установленном законодательством порядке распоряжаться Общим имуществом.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации в сроки, установленные 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 в соответствии с положениями пунктов 7.2.-7.6. настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного Общего собрания для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до даты проведения такого собрания;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за содержанием общего имущества в Многоквартирном доме.

7.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по настоящему Договору; причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника или Потребителя, общему имуществу Многоквартирного дома; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора (далее Акт).

7.3. Акт составляется комиссией, состоящей из представителей Управляющей организации (обязательно), в присутствии Собственника или Потребителя, свидетелей (соседей) и других лиц.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Потребителя), описание (при наличии возможности их фотографирование) повреждений имущества); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (Потребителя).

7.5. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (Потребителю) под расписку.

7.6. При выявлении факта оказания Управляющей организацией услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с превышением установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ, Акт является основанием для уменьшения в соответствии с действующим законодательством размера платы по настоящему Договору.

7.7. 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.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

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

8.2. При нарушении Собственником (Потребителем) обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия аварийных и иных ситуаций, возникших в результате этих нарушений.

8.3. Собственник (Потребитель) несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

8.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов Общего имущества Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества.

8.5. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, Собственник и Потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.7. Собственник и Потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

9. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на Общем собрании, кроме случаев, указанных в пунктах 4.1.3., 6.4. Договора, а также изменения Приложения №4 к Договору, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на Общем собрании при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. В случае изменения Приложения №4 к Договору путем утверждения изменений на Общем собрании, протокол Общего собрания становится неотъемлемым приложением к Договору, а подписания дополнительных соглашений не требуется. В случае применения размера платы за содержание жилого помещения, установленного органами местного самоуправления, изменение Приложения №4 осуществляется на основании соответствующего нормативно-правового акта, подписания дополнительных соглашений не требуется.

9.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.4. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

9.4.1. При невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация при наличии необходимых на то условий не выполнила работы по любому из видов ремонта Общего имущества в течение запланированного срока проведения таких ремонтных работ, утвержденных Общим собранием.

9.4.2. Введение в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

9.4.3. В случае если собственниками помещений на Общем собрании принято решение об изменении способа управления Многоквартирным домом.

9.5. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.4. Договора, Общим собранием принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом Общим собранием решении о досрочном расторжении Договора.

9.6. Договор управления может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае если:

9.6.1. Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.6.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

9.6.3. Неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.⁹

9.7. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в пункте 9.6. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом Собственника не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственнику, а также путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах, установленных на первых этажах в подъездах Многоквартирного дома. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора.

9.8. Настоящий Договор может быть расторгнут в связи с окончанием срока действия и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.9. При расторжении Договора Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в 3-х месячный срок с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

9.10. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного Собственником лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИЛОЖЕНИЙ

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

11.1.1. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников, подписавших договор, являющемся неотъемлемым приложением к экземпляру Договора, хранящегося в Управляющей организации.

11.1.2. При первом требовании Собственника ему выдается надлежащим образом заверенная Управляющей организацией копия Договора управления.

11.1.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственника, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в пункте 11.4.

⁹ Согласно части 8 статьи 162 Жилищного кодекса РФ и пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ.

Договора, подписан руководителем Управляющей организации и собственниками помещений в Многоквартирном доме.

11.2. Все Приложения к Договору и дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором, а также перечни работ по текущему ремонту и решения о размере платы за содержание жилого помещения, утверждаемые Общим собранием, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. Стороны договорились, что выражают свое согласие со всеми пунктами настоящего Договора, а также всех его приложений, в связи с чем подписание каждого приложения к настоящему Договору в отдельности не требуется.

11.4. К Договору прилагаются:

Приложение №1 – Перечень общего имущества в многоквартирном доме

Приложение №2 – Акт согласования границ эксплуатационной ответственности

Приложение №3 – Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

Приложение №4 – Перечень услуг и работ по договору управления Многоквартирным домом

Приложение №5 – Условия предоставления коммунальных услуг

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Управляющая организация:

ООО «ДОМ-СЕРВИС СЕРПУХОВ»

Юридический адрес: 142200, М.О., г. Серпухов, ул. Российская, д. 6А, офис 209

Почтовый адрес: 142200, М.О., г. Серпухов, ул. Российская, д. 6А, офис 209

ИНН 5043066848 КПП 504301001

ПАО СБЕРБАНК

Р/сч 40702810240000061000 к/сч 30101810400000000225 БИК 044525225

ОКПО 39325741 ОГРН 1195074005386 ОКТМО 46770000

Тел/факс: 8 (4967) 76-60-00, аварийно-диспетчерская служба: 8 (963) 620-31-31

dom.service.serp@yandex.ru

Генеральный директор



Е.А. Артамонова

Перечень общего имущества в многоквартирном доме¹⁰

1. В состав общего имущества Многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями помещения Собственника, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе*:

- ☒ лестницы и межквартирные лестничные площадки;
- ☐ лифты и лифтовые шахты;
- ☒ крыши;
- ☒ ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома;
- ☐ коридоры;
- ☐ технические этажи;
- ☒ чердаки;
- ☒ подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- ☒ механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- ☐ система отопления;
- ☒ земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом;
- ☒ элементы озеленения и благоустройства, находящиеся на земельном участке Многоквартирного дома;
- ☐ иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, расположенные на земельном участке Многоквартирного дома.

2. В состав общего имущества включаются инженерные сети холодного и горячего водоснабжения от точки ввода в Многоквартирный дом, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, а также иного оборудования, расположенного на указанных сетях. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником определены в Приложении №2.

3. Общее имущество, определенное настоящим Перечнем, принадлежит собственникам помещений Многоквартирного дома на праве общей долевой собственности вне зависимости от внесения записи об этом в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

4. Уменьшение размера общего имущества, определенного настоящим Перечнем, возможно только с согласия всех собственников помещений в Многоквартирном доме путем его реконструкции.

* - в имеющихся клетках «галочкой» отмечаются элементы общего имущества конкретного Многоквартирного дома с учетом его конструктивных особенностей.

¹⁰ Перечень общего имущества в Многоквартирном доме определен в соответствии с положениями ст. 36 Жилищного кодекса РФ и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства №491 от 13.08.2006г.

АКТ
согласования границ эксплуатационной ответственности

Настоящий акт составлен между Управляющей организацией и Собственником, являющимися Сторонами по договору управления, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.

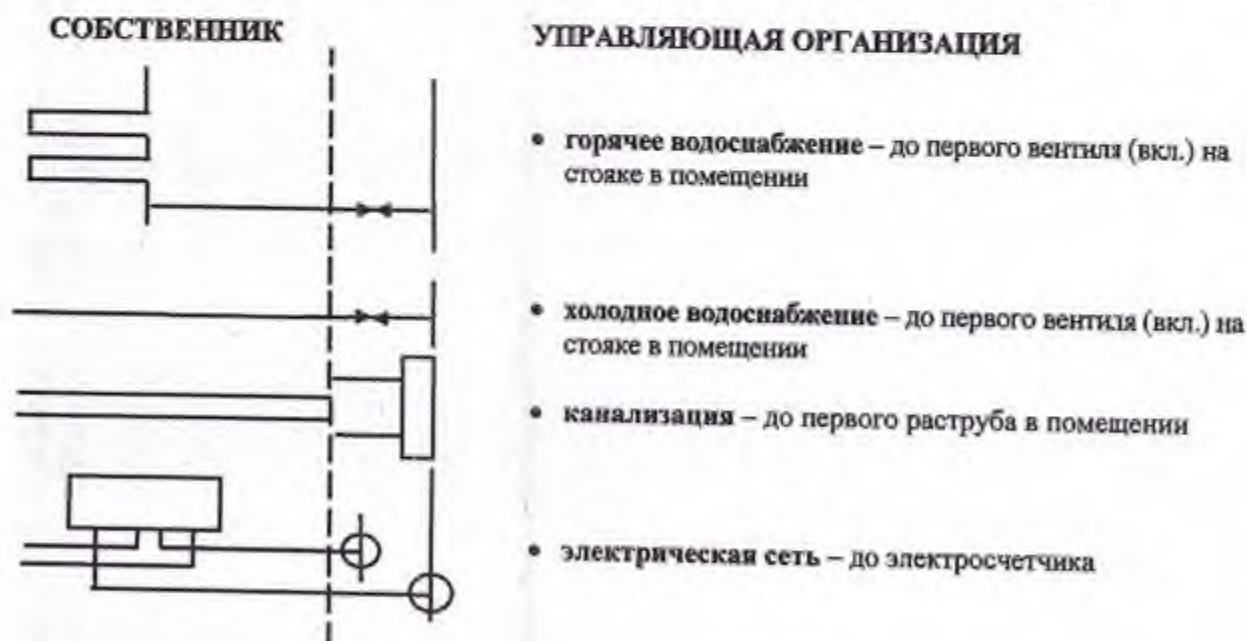
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), незамедлительно составляется акт. Ремонт и устранение последствий неисправностей производится Собственником за свой счет.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), незамедлительно составляется акт, а возмещение причиненного ущерба и устранение последствий неисправностей производится за счет Управляющей организации.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также устранение последствий возможных аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или иных лиц, несет Собственник. Ремонт и устранение последствий возможных аварий производится за счет средств Собственника.



**Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений
и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора**

1. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет Собственнику необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1.1. Путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:

1.1.1. Об Управляющей организации – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора (или изменения указанной информации);

1.1.2. О перечне, работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества, в том числе в результате его изменения, – в течение 10 рабочих дней с даты начала действия такого перечня или его изменения;

1.1.3. Ежегодный отчет об исполнении Договора – не позднее первого квартала года, следующего за отчетным.

1.2. Путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, установленных на первых этажах в подъездах Многоквартирного дома:

1.2.1. Об Управляющей организации – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора (или изменения указанной информации);

1.2.2. О перечне, работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту Общего имущества, в том числе в результате его изменения, – в течение 10 рабочих дней с даты начала действия такого перечня или его изменения;

1.2.3. Ежегодный отчет об исполнении Договора – не позднее первого квартала года, следующего за отчетным;

1.2.4. О перерывах в предоставлении коммунальных услуг – в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг;

1.2.5. О проведении Общего собрания – не позднее, чем за 10 дней до даты проведения такого собрания;

1.2.6. Об итогах проведенных Общих собраний (решение и (или) протокол) – не позднее, чем через 10 дней после проведения такого собрания;

1.2.7. Информация в соответствии с пунктом 9.6. Договора;

1.2.8. Иная информация, касающаяся исполнения настоящего Договора.

1.3. Путем размещения нижеследующей информации в платежных документах:

1.3.1. Об изменении размера платы за содержание и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

1.3.2. Информация в соответствии с пунктом 9.6. настоящего Договора;

1.3.3. Иная информация, касающаяся исполнения настоящего Договора.

2. Управляющая организация вправе использовать иной порядок и сроки уведомления Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора, предусмотренные жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Перечень работ по договору управления Многоквартирным домом*

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам и не являющихся общим имуществом, на момент заключения договора управления: 7 390,71 кв.м.

Наименование работы	Периодичность	Годовая платежно- договорная стоимость	Цена за кв.м. в месяц
Содержание мест общего пользования		290 011,46	3,27
Санитарное содержание мест общего пользования:	В период действия договора управления		
сухая и влажная уборка холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов: - подметание лестничной клетки первого этажа; - подметание лестничных клеток (от второго этажа и выше); - мытье полов в подъездах.	2 раза в неделю 1 раз в неделю 1 раз в месяц		
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, полотен дверей помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, доводчиков, дверных ручек помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; мытьё окон.	2 раза в год 2 раза в год		
Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: дератизация (дезинфекция).	при поступлении заявок	8 868,85	0,10
Содержание придомовой территории		435 460,63	4,91
Уборка придомовой территории:	В период действия договора управления		
Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: - сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеи высотой свыше 5 см; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно ежедневно во время гололеда 1 раз в сутки 1 раз в сутки		
Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: - подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора урн; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно 1 раз в сутки 1 раз в сутки		
Содержание контейнерной площадки.	по графику вывоза мусора	70 950,82	0,80
Выкашивание газонов.	2 раза в сезон		
Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома		407 967,19	4,60
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	В период действия договора управления		
1.1. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	Проверка состояния – регулярно. При необходимости – проведение восстановительных работ.		

- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.		
1.2. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: - проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, рассланывания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.	
1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; - выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жуками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; - в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.	
1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыкания к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзания на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; - выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; - выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засылок, поражения гнилью и жуками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.	

1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: - контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; - выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; - выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; - выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		
1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов: - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антигисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, холловых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; - проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; - проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; - проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; - проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; - при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		
1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: - выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		

1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; - выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; - выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; - проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; - проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		
1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: - выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационно-знаковых входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); - выявление нарушений и эксплуатационных качества несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		
1.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, – проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		
1.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		
1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: - проверка целостности оконных и дверных заполнения, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнения в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	В период действия договора управления		
2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при осеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		
2.2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных выпусков, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков.	Проверка состояния – регулярно. При необходимости – проведение восстановительных работ.		
2.3. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	ежедневно		
2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	Ежегодно при подготовке дома к отопительному периоду. При необходимости – проведение восстановительных работ.		
2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, – организация проведения работ по их устранению.	1 раз в год при выявлении	53 213,11	0,60

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	Проверка состояния – не менее 2-х раз в год при весеннем и осеннем осмотре. Работы по восстановлению: аварийные – незамедлительно; восстановительные – согласно перечню текущего ремонта.		
Аварийно-диспетчерское обслуживание		230 590,15	2,60
Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	круглосуточно		
Услуги по управлению общим имуществом в многоквартирном доме		426 531,78	4,81
Организация деятельности по управлению Многоквартирным домом, в том числе: - сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме; - подготовка предложений по проведению текущего ремонта Общего имущества для их рассмотрения Общим собранием; - организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Договором и (или) утвержденных Общим собранием; - ведение подомового учета расходов на осуществление деятельности по управлению Многоквартирным домом; - организация и проведение Общих собраний; - осуществление контроля за объемами и качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственнику и Потребителям. Оформление актов нарушения качества коммунальных услуг; - взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом; - прием, хранение и передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов; - рассмотрение обращений Собственника и Потребителей, запросов контролирующих органов, подготовка ответов, предоставление документов; - подготовка и предоставление Собственнику отчетов об исполнении Договора; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы по Договору.	ежедневно 1 раз в год ежедневно в течение года ежегодно ежедневно при необходимости в случаях, предусмотренных Договором при поступлении ежегодно при выявлении задолженности		
Организация и осуществление расчетов платы по Договору в целях оказания услуг по управлению		40 796,72	0,46
Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по Договору с привлечением по договору ООО «МосОблЕИРЦ», в том числе: - начисление платы по Договору; - оформление платежных документов и направление их Собственнику и Потребителям.	ежемесячно ежемесячно		
Организация ведения паспортного учета граждан		19 511,48	0,22
Организация ведения паспортного учета граждан в соответствии с действующим законодательством с привлечением по договору МАУ «МФЦ», в том числе: - регистрация и снятие с регистрационного учета граждан, выдача справок, оформление иных документов.	при обращении		
Текущий ремонт		614 611,45	6,93
Осуществляется для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей Общего имущества или его отдельных элементов	По согласованию с собственниками или с советом Многоквартирного дома		
ИТОГО:		2 465 540,86	27,80

* - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества выполняется Управляющей организацией в объеме, соответствующем составу общего имущества, определяемому в Приложении №1.

Условия предоставления коммунальных услуг

1. Условия, регулируемые Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6.05.2011г. №354:

- начало предоставления коммунальных услуг (пп. «а» пункта 3 Правил № 354);
- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителям коммунальных услуг сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении;
- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг;
- обязанности, права и ответственность потребителей и Управляющей организации-исполнителя коммунальных услуг в отношении по предоставлению (потреблению) коммунальных услуг.

2. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику и Потребителям*:

- ☒ Холодное водоснабжение
- ☐ Горячее водоснабжение
- ☒ Водоотведение
- ☐ Отопление
- ☒ Электроснабжение
- ☒ Газоснабжение

* - в имеющихся клетках «галочкой» отмечаются работы по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества в Многоквартирном доме с учетом его конструктивных особенностей и степени благоустройства.

3. Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг. При установлении фактов нарушения качества коммунальных услуг, составляется акт нарушения качества коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4. Для целей соблюдения требований Правил предоставления коммунальных услуг в части особенностей предоставления коммунальных услуг газоснабжения по централизованной сети газоснабжения Собственник и Потребители обязаны заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

5. Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете платы за коммунальные услуги, доводится до Собственника и Потребителей в порядке, установленном Приложением №3 Договора.

6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Собственник и Потребители ежемесячно снимают их показания и передают их Управляющей организации либо в организацию, осуществляющую начисление платы по настоящему Договору. Информация о соответствующей организации указывается в платежном документе.

7. При привлечении к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц Собственник и Потребители обязаны обеспечить участие Управляющей организации в приеме такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения в Управляющую организацию. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию.

8. Собственник и Потребители извещают Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.