ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу:

г. Протвино,
ул. Ленина, д.27

2

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №ЛЕН27/18

Адрес: Московская область, г. Протвино, ул. Ленина, дом №27

город Протвино Московской области «15» октября 2018 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Протвино, ул. Ленина, дом №27 (именуемые в дальнейшем – Собственники Помещений или Собственники), и Муниципальное бюджетное учреждение «Управляющая компания Протвино», в лице директора Манохиной Валентины Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – Многоквартирный дом), на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от 08 ноября 2018г. № 1-ЛЕН27/18), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.

- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, комната, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Реестр), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, *приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.*

- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

- **Представитель Управляющей организации** – Управляющая организация, ее должностные лица; иные лица, действующие по поручению Управляющей организации от ее имени и в ее интересах.

- **Представитель Собственников помещений в многоквартирном доме** – Председатель Совета многоквартирного дома либо лицо, наделенное решением Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг), совершение

действий от имени и в интересах всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, *либо* лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Состав Общего имущества Многоквартирного дома определен Приложением №4 к настоящему Договору.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг

Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

- **Исполнитель коммунальной услуги (услуг)** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора энергоснабжения (о предоставлении коммунальных услуг), подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

- **Услуги** - возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме (при наличии заключенных договоров на предоставление коммунальных услуг) и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме (при наличии заключенных договоров на предоставление коммунальных услуг) и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 5 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.2. Положения настоящего Договора в части касаемо предоставления коммунальных услуг (электроснабжение, отопление, ГВС, ХВС, водоотведение,

канализование) и возможности реализации Управляющей организацию прав и обязанностей Исполнителя коммунальных услуг применяются только при наличии заключенного между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией договора (-ов) на оказание коммунальных услуг Потребителям (договор энергоснабжения). При отсутствии договора (-ов) на оказание коммунальных услуг Потребителям, стороной которого выступает Управляющая организация, Исполнителем коммунальных услуг является соответствующая ресурсоснабжающая организация.

1.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на Помещения в многоквартирном доме и объекты Общего имущества в нем, а также права распоряжения имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре

2. Срок начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора.

2.2. Договор заключен на срок – 1 (один) год и вступает в силу с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

2.3. 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 многоквартирным домом.

2.4. Управляющая организация может приступить к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающей организацией, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом.

2.5. По окончании установленного п. 2.2. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

2.6.Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом в порядке и в случаях, предусмотренных п.п. 11.4. – 11.8. Договора.

3. Взаимоотношения Сторон

3.1. Право собственности на Помещения

3.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права, в том числе на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

3.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой

собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

3.1.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом выбирают Совет многоквартирного дома и Председателя Совета многоквартирного дома. Информация о Председателе и членах Совета многоквартирного дома, их месте проживания и контактных телефонах может быть размещена на информационных стендах в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством РФ в сфере обработки персональных данных.

3.4. При привлечении Управляющей организацией представителей для осуществления расчетов с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, собственниками жилых помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

3.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей), осуществляется Управляющей организацией в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и (или) Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" от 05.04.2013 N44-ФЗ, при наличии такой обязанности, установленной действующим законодательством РФ.

3.6. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе выступать инициатором проведения внеочередного общего собрания

собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации и проведению годового общего собрания собственников.

3.7. Условия договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) подлежат обязательному согласованию с Представителем собственников помещений в многоквартирном доме путем составления письменного Соглашения между Управляющей организацией и Представителем собственников помещений многоквартирного дома об утверждении условий договора об использовании общего имущества.

Действия Представителя собственников по реализации представленных ему полномочий, установленных настоящим пунктом Договора, должны согласовываться с Советом многоквартирного дома путем совместного обсуждения предложений, вопросов.

3.8. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме вправе действовать от имени и в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома по их поручению, представлять их интересы в государственных органах РФ, органах местного самоуправления, надзорных и контролирующих органах РФ, ресурсоснабжающих организациях, Фонде капитального ремонта общего имущества МКД Московской области, региональном операторе по вывозу ТКО; может выступать в суде в качестве Представителя собственников помещений в данном многоквартирном доме по делам, связанным с незаконными действиями (бездействием) третьих лиц, причиняющих (-ивших) имущественный ущерб (убытки) Собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг, потребительским спорам в рамках управления многоквартирным домом. Принятие условий настоящего Договора и его подписание в соответствии с п.2.1. Договора, является подтверждением полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, установленных настоящим пунктом Договора. Надлежаще оформленной доверенностью, подтверждающей полномочия, указанные в п.3.8. Договора, является письменный документ, содержащий текст доверенности, с приложением к нему Реестра Собственников помещений, подписавших настоящий договор (Приложение №1 к настоящему Договору). Представитель Собственников помещений в многоквартирном доме вправе передоверить свои полномочия, установленные настоящим пунктом Договора, Представителю Управляющей организации.

3.9. Председатель Совета и Совет многоквартирного дома реализуют свои полномочия, предусмотренные действующим законодательством РФ и (или) настоящим Договором, путем совместного обсуждения предложений, вопросов и т.д. Результаты обсуждения предложений, вопросов Советом многоквартирного дома могут быть оформлены в письменной форме путем составления Протокола заседания Совета многоквартирного дома (далее – Протокол). Один экземпляр оригинала Протокола подлежит обязательной передаче в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его составления.

4. Права и обязанности Управляющей организации

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей;

- при наличии заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора на предоставление коммунальных услуг (ресурсоснабжения) - предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающей организацией, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом, и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ;

- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.1.2. Организовать самостоятельно или с привлечением иных организаций круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

4.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

4.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 (тридцати) дней, за исключением запросов по раскрытию информации, объемы и сроки раскрытия которой определяются законодательством РФ в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами.

4.1.5. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения

объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

4.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем. Для исполнения данной обязанности Управляющая организация вправе привлекать платежных агентов, иных третьих лиц.

4.1.8. При поступлении информации о нанесении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника - во исполнение обязательств по настоящему Договору, направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня с момента её получения.

4.1.9. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее 15-го (пятнадцатого) апреля календарного года, следующего за отчетным годом, путем размещения данных на информационных стендах многоквартирного дома, в системе ЕИАС ЖКХ Московской области и (или) ГИС ЖКХ, на сайте управляющей организации, в объеме, установленном действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

4.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в Многоквартирном доме и (или) опубликования такой информации на сайте Управляющей организации.

4.1.11. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.10.1 настоящего Договора.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

4.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

4.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

4.2.6. После предварительного уведомления Собственника, в том числе путем размещения текста уведомления в едином платежном документе, приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

4.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.2.8. Оказывать Собственнику на возмездной основе Дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником. Прейскурант дополнительных услуг, содержащий перечень, стоимость, порядок оказания дополнительных услуг, утверждается Управляющей организацией, подлежит размещению на сайте Управляющей организации и не требует согласования с Собственниками помещений многоквартирного дома.

4.2.9. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений

Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

4.2.10. В случае невыполнения Собственником условий пункта 4.2.9. настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению Помещений, Общего имущества в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

4.2.11. В случае, если Управляющая организация является Исполнителем коммунальной (-ых) услуги (-г), осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.12. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

4.2.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

4.2.14. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Права и обязанности Собственника

5.1. Собственник обязан:

5.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями Договора, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

5.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

ж) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

л) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

5.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вправе вывозить строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких Дополнительных услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Представителем Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

5.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

5.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в соответствующие службы (отделы) Управляющей организации.

5.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

5.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

5.1.10. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

5.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

5.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

5.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

5.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

6. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору

6.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 6.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг (при наличии договора на оказание коммунальных услуг / энергоснабжения).

6.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 5) и действует один год с даты начала исполнения договора по управлению многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

6.2.1 В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения либо не принятия решения (при наличии кворума) стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется органом местного самоуправления.

6.2.2. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения либо не принятия решения (при наличии кворума) Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и при отсутствии решения органа местного самоуправления об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, при наличии объективных, не зависящих от воли Сторон изменений экономических показателей в субъекте РФ, Российской Федерации, влияющих на Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (повышение минимального размера оплаты труда, рост индекса потребительских цен, уровня инфляции и т.п.) такая Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и

ремонту общего имущества может быть индексирована Управляющей организацией на величину индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ, величину роста минимального размера оплаты труда, величину роста уровня инфляции и т.п.). Экономические показатели, указанные в настоящем пункте Договора, не могут быть произвольными, должны быть официально обоснованными, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

6.3. Стоимость коммунальных услуг включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые может предоставлять Управляющая организация Потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется на основании действующего законодательства РФ за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 5 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 6.2 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома.

6.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

6.6. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой Управляющей организации (при наличии договора на оказание коммунальных услуг / энергоснабжения) .

Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги является обязанностью не только нанимателя, но и проживающих с ним членов его семьи (дееспособных и ограниченных судом в дееспособности), имеющих равное с нанимателем право на жилое помещение, независимо от указания их в договоре социального найма жилого помещения (пункт 5 части 3 статьи 67, части 2, 3 статьи 69 и статья 153 ЖК РФ).

16

Названные лица несут солидарную с нанимателем ответственность за невыполнение обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.7. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

6.8. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Представителем Управляющей организации, и предъявляемого к оплате плательщикам до 5-го числа месяца, следующего за расчетным.

6.9. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

6.10. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

6.11. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

6.12. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с Платежным документом в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

6.13. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммнуальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

6.14. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 6.12 настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 6.12 Договора.

6.15. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

6.16. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

7. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

7.1. Не позднее 30 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

7.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – квартал;

- по работам, услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

7.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

7.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.7.2 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией Представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

7.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления акта, указанного в п.7.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

7.6. В случае, если в срок, указанный в п.7.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

7.7. В случае невозможности Председателя Совета многоквартирного дома временно реализовывать свои полномочия по причинам объективного характера (болезнь, длительная командировка, длительный отпуск, отъезд из места проживания на длительное время по семейным, личным обстоятельствам и т.п.), Совет многоквартирного дома может выбрать из своего состава лицо, которое на время отсутствия Председателя Совета дома будет осуществлять взаимодействие с Управляющей организацией, с правом подписания соответствующих документов, в том числе Актов.

7.8. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.7.5. и п.7.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

7.9. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

7.10. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

8. Предоставление доступа в Помещение

8.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации, при выполнении обязанностей Исполнителя коммунальных услуг, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику. При наступлении аварийной ситуации Сроки, предусмотренные п.п. 8.3., 8.4. настоящего Договора, не применяются.

8.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения, в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 (тридцати) дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

9. Ответственность Сторон Договора

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

9.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

9.3. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

9.4. Виновные действия, повлекшие загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

9.5. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

9.6. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

9.7. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

9.8. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

9.9. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

9.10. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9.11. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

9.12. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация совместно с Исполнителем коммунальной услуги либо самостоятельно (при наличии правомочий Исполнителя коммунальной услуги) вправе составить Акт несанкционированного (незаконного) подключения, произвести отключение от Общего имущества многоквартирного дома незаконно подключенного оборудования. На основании Акта несанкционированного подключения Исполнитель коммунальной услуги вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без

надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

9.13. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «д» пункта 5.1.4 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником Коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

10. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

10.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (- ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения (уведомления) на информационных стендах многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается Актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным Представителем собственников помещений в многоквартирном доме либо не менее чем 2 (двумя) Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

10.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается (-ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

10.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

10.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение

10 (десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11. Порядок изменения и расторжения Договора

11.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

11.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде. Подсудность определяется местом нахождения Многоквартирного дома.

11.4. 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.

11.5. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 2.2 настоящего Договора.

11.6. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктами 10.1., 10.2. настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений 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 Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 2 (два) месяца.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 3 (трех) месяцев с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 (тридцати) дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

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

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 5 (пяти) месяцев с даты, указанной в п. 2.2. Договора;

- при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 5 (пяти) месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованным с Представителем собственников помещений в многоквартирном доме;

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п. 11.8. Договора.

11.8. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 11.7. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное, таким образом, собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

12. Досудебный порядок разрешения споров

12.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для Собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении Управляющей организацией имущественного вреда Собственнику.

12.2. Претензия должна содержать следующие условия:

- требования собственника на выбор: возместить причиненные Управляющей организацией убытки, в том числе путем зачета затраченных Собственником денежных средств в счет оплаты Услуг; произвести ремонт Помещения.
- документы, обосновывающие требования собственника (акт о залитии, причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);

- расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

12.3. Собственник доставляет в адрес Управляющей организации претензию одним из следующих способов:

- направления по почте письма с уведомлением и описью вложения;
- вручения под расписку в офисе Управляющей организации.

12.4. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организацией в течение 20 (двадцати) дней. По истечении 30 (тридцати) дней со дня получения Управляющей организацией претензии, Собственник имеет право обратиться в суд.

12.5. Риск неполучения претензии несёт Управляющая организация. При неполучении претензии, Собственник имеет право обратиться в суд в течение 30 (тридцати) дней со дня направления претензии.

12.6. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

13. Обстоятельства непреодолимой силы

13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

13.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

13.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

14. Заключительные положения

14.1. Настоящий Договор является двухсторонним Договором с множественностью лиц на стороне Собственников помещений.

14.2. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Местом хранения настоящего Договора определено:

- Один экземпляр Договора хранится в Управляющей организации;

- Второй экземпляр Договора хранится у Председателя Совета многоквартирного дома.

14.3. 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.

14.4. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

14.5. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

14.6. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

14.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о подписании договора управления многоквартирным домом

Приложение №2 – Информация об Управляющей организации, ресурсоснабжающих организациях, надзорных и контролирующих органах.

Приложение №3 - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №4 – Состав Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №5 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

26

Управляющая организация	**Собственники помещений, проставившие свои подписи**
Муниципальное бюджетное учреждение «Управляющая компания Протвино» (МБУ «УКП») Юридический адрес: 142281, Московская область, г. Протвино, Центральный проезд, д.3 Фактический и почтовый адреса: 142281, Московская область, г. Протвино, Центральный проезд, д.3 ОГРН: *1185074008459* ИНН/КПП: *5037011840 / 503701001* E-mail: ukp-protvino@mail.ru Сайт: ukp-protvino.ru Банковские реквизиты: УФК по Московской области (Администрация города Протвино) р/счет: 40701810745251000158 в ГУ Банка России по ЦФО БИК: 044525000 Лицевой счет бюджетного учреждения: 20001371450 Директор МБУ «УКП»: _____ В.В. Манохина (М.П.)	согласно Приложению №1 к настоящему Договору

Приложение № 2
к Договору управления №ЛЕН27/18 от 15 октября 2018г.
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Протвино, ул. Ленина, д.27

1.	**Общая информация об управляющей организации**	
а)	***фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя***	**Муниципальное бюджетное учреждение** **«Управляющая компания Протвино»** (сокращенное наименование - МБУ «УКП»), Директор: Манохина Валентина Владимировна
б)	***реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации)***	**ОГРН** 1185074008459, свидетельство от 06.07.2018 г. Орган регистрации: Межрайонная ИФНС России №5 по Московской области
в)	***почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты***	**Юридический адрес:** 142281, Московская область, г. Протвино, Центральный проезд, дом № 3. **Адрес места нахождения:** 142281, Московская область, г. Протвино, Центральный проезд, дом № 3. Тел. 8(4967) 74-45-56 электронная почта: ukp-protvino@mail.ru Официальный сайт: www.ukp-protvino.ru
г)	***режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб***	**Будние дни:** (октябрь-апрель: с 07-45 до 17-00 (пн. – птн.) (май-сентябрь: с 07-45 до 17-00 (пн. – чт. с 07-45 до 13-00 птн.) Перерыв на обед с 12-00 до 13-00. Выходные дни – сб., вс. Аварийно–диспетчерская служба МБУ «УКП» работает круглосуточно, тел. 31-12-55 Часы личного приема граждан в управляющей организации (Московская область, г. Протвино, Центральный проезд, дом № 3). Директор Манохина Валентина Владимировна: с 15.00 до17.00 (каждую среду месяца). Главный инженер: Калигин Николай Александрович: с 16 до 17 (по рабочим дням)

II Информация о надзорных органах и территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

1. Серпуховская городская прокуратура Московской области
Адрес: 142200, Московская область, город Серпухов, ул. Ворошилова, дом 56
Тел.: 8 (4967) 72-78-01

2. Органы государственного жилищного надзора:
– Главное управление «Государственная жилищная инспекция Московской области»
Адрес: 123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, корп.1, технопарк "Орбита-2", корпус "Бета", 7 этаж
Тел.: +7 499 579-94-50; +7 498 602-83-34 факс
Круглосуточная горячая линия Госжилинспекции Московской области: 8(499) 579-94-68

- Территориальный отдел №15 ГУ МО «Госжилинспекция Московской области»
Адрес: 142200, Московская область, Серпухов, ул. Калужская, 31/14

3. Роспотребнадзор (Серпуховский территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области)
Адрес: 142214,Московская область, г. Серпухов, ул. Российская, д. 26
Тел.: 8 (4967) 75-38-00

4. Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией условий договора управления – Администрация г. Протвино, ул. Ленина, д.5 (Отдел муниципального жилищного контроля)
Тел.: 8(4967) 74-09-64

III. Информация о ресурсоснабжающих организациях

Наименование ресурсоснабжающей организации	Оказываемые услуги	Адрес, телефон
АО «ПРОТЭП» ИНН 5037002934	ХВС, ГВС, отопление, канализование	142281 МО г. Протвино, Институтское шоссе, д.6 тел. 74-49-35
ОАО «Мосэнергосбыт» ИНН 7736520080	Электроснабжение	117312 г. Москва, ул. Вавилова, д.9, 8(4967) 69-99-22, факс 8(4967) 57-16-43; 4-09-93

Приложение № 3 30
к Договору управления №ЛЕН27/18 от 15 октября 2018г.
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Протвино, ул. Ленина, д.27

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

а) Адрес многоквартирного дома **ул. Ленина дом №27**
б) номер и дата составления технического паспорта БТИ - **№10180 от 27.10.1991 г.**
в) год постройки – **1983 г.**
г) этажность – **9 этажей**
д) количество квартир - **269**
е) общая площадь жилых помещений – **13 619,3 м2**
ж) общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества - **2535,8м2**
з) степень износа по данным государственного технического учёта на момент составления паспорта
и) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного)
к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества **4070 м2**

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утверждённых Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – согласно нормам уборочных площадей

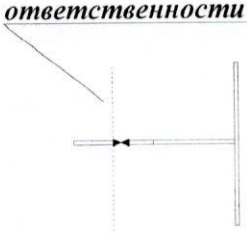
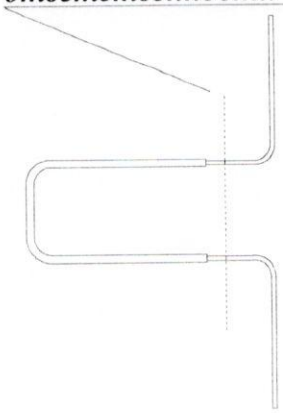
2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – согласно действующим актам разграничения с энергоснабжающими организациями.

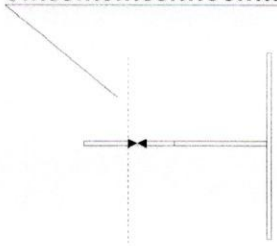
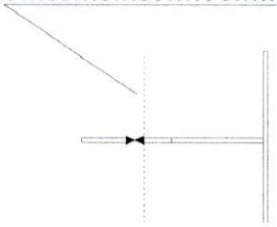
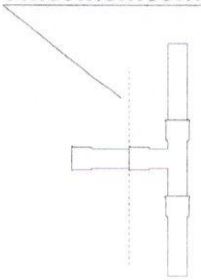
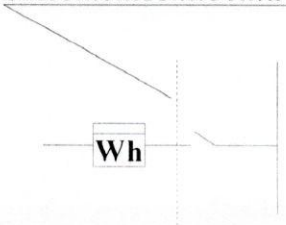
2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

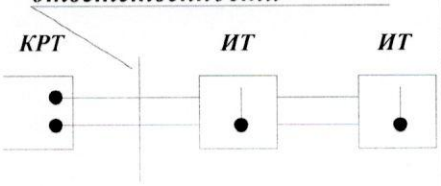
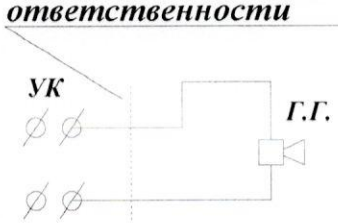
2.2.1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на нижеприведенных схемах.

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

2.2.3. Схемы внутренних границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации, далее по тексту «УО»:

Граница эксплуатационной ответственности 	***Система отопления***	УО отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы отопления, состоящую из разводящих трубопроводов, стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях до внутриквартирного отключающего устройства (запорной арматуры) и (или) первого резьбового соединения в квартирах, включая данное резьбовое соединение. Собственник отвечает за эксплуатацию отопительных приборов в жилом помещении, разводящих трубопроводов, включая ответное резьбовое соединение и (или) запорную арматуру (если есть в наличии).
Граница эксплуатационной ответственности  *Граница эксплуатационной ответственности* 	***Система горячего водоснабжения (ГВС)*** ***Циркуляционная линия ГВС***	<u>Система ГВС:</u> УО отвечает за внутридомовую систему горячего водоснабжения, состоящую из разводящих трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Собственник отвечает за эксплуатацию разводящих трубопроводов горячей воды по квартире, включая ответное резьбовое соединение. <u>Циркуляционная линия ГВС</u>: УК отвечает за эксплуатацию системы, состоящей из разводящих трубопроводов, циркуляционных стояков до резьбового соединения в квартире, включая это резьбовое соединение. Собственник отвечает за эксплуатацию ответного резьбового соединения, запорной арматуры (при наличии), полотенцесушителя.

Граница эксплуатационной ответственности 	***Система холодного водоснабжения (ХВ)***	УО отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы холодного водоснабжения, состоящей из разводящих трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Собственник отвечает за разводку трубопроводов холодной воды, по квартире, включая ответное резьбовое соединение.
Граница эксплуатационной ответственности 	***Система газоснабжения***	УО отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы газоснабжения, состоящих из разводящих трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков. Собственник отвечает за разводку газопроводов по квартире, включая отключающее устройство.
Граница эксплуатационной ответственности 	***Система хоз-фекальной и ливневой канализации***	УО отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы водоотведения, состоящей из канализационных трубопроводов, выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых внутриквартирных стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. Собственник отвечает за эксплуатацию горизонтальной разводки хоз-фекальной канализации по квартире после первого стыкового раструбного соединения от стояка, включая данное соединение.
Граница эксплуатационной ответственности 	***Система электроснаб-жения***	УО отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы электроснабжения, состоящей из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования,

		сетей (кабелей) до индивидуальных, квартирных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Собственник отвечает за эксплуатацию сетей от индивидуального прибора учета электрической энергии, включая этот прибор, а также внутриквартирных электрических сетей и оборудования.
Граница эксплуатационной ответственности 	***Автоматическая система пожарной защиты (АСПЗ)***	УО отвечает за эксплуатацию общедомовой системы АСПЗ, состоящей из вводных шкафов, аппаратуры контроля и управления, электрических установок систем дымоудаления, внутреннего противопожарного водопровода, систем автоматической пожарной сигнализации, разводящих электрических сетей до ввода в квартиру. Собственник отвечает за эксплуатацию разводящей электрической сети от внешней стороны (со стороны межквартирного коридора) стены квартиры, датчики пожарной сигнализации, установленные в квартире.
Граница эксплуатационной ответственности 	***Система радиофикации дома***	УО отвечает за эксплуатацию общедомовой системы радиофикации, состоящей из вводных шкафов, аппаратуры контроля и управления, разводящих электрических сетей до ввода в квартиру. Собственник отвечает за эксплуатацию внутриквартирной разводящей радиосети от внешней стороны (со стороны межквартирного коридора) стены квартиры, оборудование, установленное в квартире.

Приложение №4
к Договору управления №ЛЕН27/18 от 15.10 2018г.

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния
ул.Ленина, дом №27

№	Наименование	Описание	Площадь м2	Состояние
1	Земельный участок	Кадастровый № квартала 50:59:002 02 01	4 070	
2	Фундамент	ж/бетонный		Удовлетворительное
3	Стены:			
	3.1. наружные	кирпичные		Удовлетворительное, требуется утепление торцевых стен
	3.2. внутренние капитальные	кирпичные		Удовлетворительное
	3.3. перегородки	гипсолитовые, кирпичные		Удовлетворительное
4	Перекрытия	сборные ж/бетонные		Удовлетворительное
5	Кровля	плоская, рулонная по ж/б плитам	2725	Требуется капитальный ремонт
6	Наличие чердачного помещения	технический этаж	2 211,8	Удовлетворительное
7	Наличие подвального помещения	есть	1755,7	Удовлетворительное
8	Места общего пользования, не входящие в площадь квартир	Лестничные клетки (5 шт), коридоры, тамбуры,переходные лоджии, шкафы	3035,5	Удовлетворительное
9	Инженерные коммуникации и оборудование:			
	9.1. отопление и горячее водоснабжени	трубопроводы (стояки, внутридомовая трасса) с запорной арматурой,теплоузлы (5шт)		Удовлетворительное
	9.2. холодное водоснабжение	трубопроводы (стояки, внутридомовая трасса) с запорной арматурой, узлы ввода (2шт)		Удовлетворительное
	9.3. канализация	трубопроводы (до 1-ого канализац.колодца)		Удовлетворительное
	9.4. электроснабжение	скрытая проводка электрокабеля от электрощитовой до эл.щитка в квартиру,электрощитовые,вводные автоматы на квартиры		Удовлетворительное
	9.5. лифты	машинные отделения, лифтовые шахты, лифты ГП /320кг - 5 шт., ГП / 500кг - 5шт.		Требуется замена 9-и лифтов
	9.6. газоснабжение	внутридомовые трубопроводы от вводного вентиля		Требуется диагностика газопроводов
	9.7. АСПЗ (система пожарной сигнализации и защиты)	система дымоудаления		Удовлетворительное
	9.8. мусоропровод	кол-во загрузочных бункеров -45 шт; металлические контейнера, мусороприемные камеры - 5шт.	58,5	Удовлетворительное
	9.9. телевидение	общая антенна, кабельная внутридомовая разводка		Удовлетворительное
	9.10. телефон	внутридомовая разводка		Удовлетворительное
	9.11. домофон	металлические входные двери, внутридомовая разводка		Удовлетворительное
	9.12. радио	внутридомовая разводка		Удовлетворительное

Приложение № 5
к Договору управления №ЛЕН27/18 от 15 октября 2018г.
многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Протвино, ул. Ленина, д.27

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

1. **Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:**

№ п/п	Наименование	Условия выполнения
1.	**Услуги по управлению домом**	**Условия выполнения**
	Включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	Организация выполнения утверждённого плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч.: - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учёт и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; - взаимодействие с органами местного самоуправления,	в порядке, определяемом Управляющей организацией

	государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	
	Заключение договора с ресурсоснабжающими организациями	При наличии обязанности заключения договора на оказание коммунальных услуг (ресурсоснабжения)
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учёта	При наличии обязанностей Исполнителя коммунальных услуг
	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учёта	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
	Ввод приборов учёта в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учёта
	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным
	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	по режиму работы, приведенному в Приложении №2 к Договору
	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размером платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	в порядке, установленном законодательством РФ
	Выдача справок обратившимся гражданам о стоимости услуг, выписки из финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан (при наличии обязанности)
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие – в момент обращения, остальное - в соответствии с условиями Договора управления

	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественно оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в течение срока, установленного законодательством РФ, или время, согласованное с потребителем			
	Предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение с выдачей подтверждающих документов	в течение 3-х дней со дня обращения			
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	Ежегодно, в порядке, указанном в Договоре управления МКД,			
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	Ежегодно при подготовке годового отчета			
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД и также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	За 30 дней до окончании текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор			
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	В первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию			
	Решение вопросов пользования Общим имуществом	В порядке, установленном общим собранием собственников и определенном условиями Договора управления			
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире	В течение срока, установленного законодательством РФ, с момента поступления заявки в диспетчерскую службу			
	Составление актов о порче личного имущества в квартире	В течение 3-х суток с момента аварии			
2.	**Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома**				
2.1.	***Санитарное содержание общего имущества дома***				
	Санитарное содержание мест общего пользования дома				
	Включает следующий перечень работ, услуг:	*Периодичность*			
		Вид оборудования на лестничных клетках			
		Оборудование отсутствует	*Мусоропровод*	*Лифт*	*Лифт и мусоропровод*
	Мытьё площадок и маршей первого этажа	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Влажное подметание площадок и маршей выше первого этажа	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов		Ежедневно в рабочие дни		Ежедневно в рабочие дни
	Мытьё пола кабины лифта			Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта			2 раза в месяц	2 раза в месяц

	Мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
	Мытьё окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
	Очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
2.2.	***Санитарное содержание придомовой территории***				
	Содержание в зимний период	*Периодичность*			
	Включает следующий перечень работ, услуг:				
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада			
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада			
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололёда			
	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололёда			
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада			
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки в рабочие дни			
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки в рабочие дни			
	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки			
	Содержание в летний период	*Периодичность*			
	Включает следующий перечень работ, услуг:				
	Подметание территории в дни без осадков и с осадками до 2 см	1 раз в двое суток			
	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)			
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки в рабочие дни			
	Промывка урн	2 раза в месяц в рабочие дни			
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки в рабочие дни			
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток			
2.3.	***Содержание мусоропроводов***	*Периодичность*			
	Профилактический осмотр мусоропроводов	1 раза в месяц в рабочие дни			
	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно в рабочие дни			
	Уборка мусороприёмных камер	Ежедневно в рабочие дни			
	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю в рабочие дни			
	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц в рабочие дни			
	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц в рабочие дни			
	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц в рабочие дни			
	Устранение засора	По мере необходимости			
2.4.	***Вывоз твердых коммунальных отходов (крупногабаритного***	Ежедневно в рабочие дни, согласно графика вывоза			

	мусора) ***(вывоз ТКО осуществляется ежедневно, КГО- по условиям договора на вывоз ТКО и КГМ)***	Вывоз строительного мусора осуществляется за счёт средств собственника	
2.5.	***Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома***		
	Включает следующий перечень работ, услуг: 1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома (Приложение № 4 к Договору) осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. 2. Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации; 3. При проведении технических осмотров (весной и осенью – 2 раза в год) мест общего пользования; - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т. ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стёкол, смена перегоревших электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования ; - прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных вытяжек; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - частичный ремонт кровли; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводок; - осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения в домах. 4. При подготовке дома к эксплуатации в осеннее-зимний период: - ремонт в местах общего пользования инженерного оборудования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления; - восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях; - замена разбитых стёкол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях; - установка пружин или доводчиков на входных дверях в местах общего пользования; - ремонт и прочистка вентиляционных каналов; - ремонт труб наружного водостока; - установление причин подтапливания подвальных помещений; - наладка автоматизированной системы регулирования ИТП 5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергосбережения в течение 1 часа после получения заявки диспетчером. 6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ: - устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника; - наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры; - аварийное отключение вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.		
2.6.	***Прочие работы по техобслуживанию:***		
1	*Техническое обслуживание домофона (кодового замка) (круглосуточно)*		
2	*Техническое обслуживание антенны (круглосуточно)*		

3	*Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ПУБЛ (при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов)*		
2.7.	**Содержание объектов благоустройства** (очистка, мелкий ремонт, покраска малых архитектурных форм, ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства)	По мере необходимости за счёт средств финансирования собственниками помещений МКД	
2.8.	**Содержание контейнерных площадок для сбора ТКО и КГМ**	По мере необходимости, за счёт средств финансирования собственниками помещений МКД	

2. Непредвиденные работы текущего и капитального характера (Аварийный ремонт) 3.

Определение видов работ	Объём работ	Сроки проведения
Работы непредвиденного характера (Аварийный ремонт), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая компания не могла предвидеть. К таким работам относятся: работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанных с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровья проживающих	В объёме минимально необходимых: - неотложных - не относящихся к неотложным	при возникновении в сроки, согласованные с Представителем собственников помещений МКД