

Договор № 1/100а МШ
управления многоквартирным домом

город Одинцово Московская область

«26» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Спасского Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений (жилых / нежилых), Многоквартирного дома по адресу: Московская обл., Одинцовский г.о., г. Одинцово, Можайское шоссе, дом 100А согласно Приложения № 6 к настоящему Договору, на основании документов о праве собственности на помещение, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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», Приказом Минстроя России от 08.09.2015 N 644/пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, оформленного протоколом от «26» апреля 2019 г. №3 хранящегося в Главном управлении Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

Термины, используемые в Договоре:

Многоквартирный дом – жилой многоэтажный дом с подземной автостоянкой, 27 этажей, в том числе 2 подземных, с кадастровым номером 50:20:0030106:3656 по адресу: 143005, Московская область, город Одинцово, Можайское шоссе, дом 100А.

Пользователи – члены семей Собственников жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Помещение – жилое помещение, нежилое помещение, нежилое помещение, предназначенное

для хранения автотранспорта, находящееся во владении, пользовании и распоряжении Собственника.

Общая площадь жилого помещения - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения собственниками бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, которая пропорциональна размеру общей площади Помещений/, которыми владеет Собственник.

Управление – комплекс мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом и основной целью Договора являются:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пунктами 3.1.2., 3.1.3. Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны **приложении в № 1 к Договору**.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома указан в п. 1.3 Договора;

б) Технический паспорт БТИ, не оформлен застройщиком ООО «СЗ «ЮАССтрой» (ОГРН 1025003532234).

Застройщиком ООО «СЗ «ЮАССтрой» (ОГРН 1025003532234), оформлено техническое описание Многоквартирного дома кадастровым инженером ООО «Кадастровые технологии» (ОГРН 1135032004470) Жибиновым А.О. (квалификационный аттестат № 77-11403) составленное по состоянию на 27.11.2017 г.

в) проект, серия, тип постройки: индивидуальная;

г) год постройки: 2017;

д) этажность: 27, из которых 25 надземных, 2 подземных;

е) количество: квартир 420; нежилых помещений 38; машиномест 107;

ж) общая площадь здания с учетом летних помещений (балконы) (с коэф): 45102,9 кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних (балконы): 23687,4 кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений: 2743,4 кв. м;

общая площадь технического подполья: - кв.м.;

общая площадь машиномест: 1550,2 кв.м.;

к) степень износа по данным государственного технического учета: --- %;

л) год последнего комплексного капитального ремонта: ---;

м) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: 7207,0 кв. м;

н) кадастровый номер земельного участка: 50:20:0030106:119.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме, в соответствии с условиями Договора, его целями, указанными в п.2.1 Договора, действующим законодательством и с соблюдением требований действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических, гигиенических правил и нормативов, и иных правовых актов.

3.1.2. Руководствуясь требованиями Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в согласованные сроки и с надлежащим качеством, в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение № 3) и Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества (Приложение № 4). Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполняются в соответствии со стандартами, применяемыми СРО. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику Помещения, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям Помещением Собственника в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, установленного качества (Приложение № 5 к Договору) и в необходимом объеме, а также безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие дополнительные услуги.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3, 3.1.4 Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Заключить от своего имени и за свой счет договоры с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством предусмотренным Договором. Осуществлять контроль над соблюдением условий договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством поставляемых ресурсов, а также вести их учет, если собственниками принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО), организовать работу по переходу на такие договора с указанными в Протоколе ОСС РСО.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в

договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов) и решениями общих собраний **Собственников Помещений в Многоквартирном доме.**

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов Помещения Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого Помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление, и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

3.1.9. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 Жилищного кодекса РФ от Собственника Помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной Договором, доплаты Управляющей организации оставшейся части платы в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма (п. 3.1.9 Договора).

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.13. Обеспечить работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 2 к Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 календарных дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг или качеством ниже, временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, в сети интернет на сайте Управляющей организации в личном кабинете Собственника, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.17. Уведомить Собственника помещений, в случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, о причинах нарушения путем размещения

соответствующей информации на информационных стендах дома, в сети интернет на сайте Управляющей организации в личном кабинете Собственника. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании заявления Собственника и акта, составленного в порядке, предусмотренном разделом X Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 Договора.

3.1.19. Устранять, за свой счет недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем Помещения (й) в течение действия гарантийных сроков на отдельные выполненные работы по текущему ремонту общего имущества, указанных в приложении № 4 Договора. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.20. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании и текущем ремонте общего имущества, коммунальных и других услугах не позже, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.21. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 3 числа следующего за оплачиваемым месяцем в почтовый ящик Помещения, расположенный на первом этаже Многоквартирного дома соответствующей секции, в сети интернет на сайте Управляющей организации в личном кабинете Собственника. По письменному заявлению Собственника дополнительно предоставлять платежные документы в электронном виде по электронному адресу, указанному в заявлении. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого Помещения, и за коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в секциях Многоквартирного дома.

3.1.23. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за Помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.25. Согласовать с Собственником время доступа в Помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри Помещения.

3.1.26. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.27. Производить по требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.4 настоящего Договора), сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия качества работ обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.28. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц

до истечения срока его действия. Отчет представляется на общем собрании собственников Помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей Помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. Направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника на основании заявки Собственника.

3.1.30. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему Помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с содержанием и эксплуатацией общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.31. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.32. Не допускать использования общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычетов налогов и суммы (процентов), причитающихся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные общим собранием Собственников.

3.1.33. Заключить договор страхования объектов общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, за отдельную от Договора плату Собственника с отобранной Правительством Московской области на конкурсной основе страховой организацией.

3.1.34. Принять участие в программе льготного страхования жилых Помещений, по решению их Собственников, заключив со страховой организацией, отобранной Правительством Московской области на конкурсной основе, соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого Помещения вносить страховые платежи за свое Помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием Собственников Помещений.

3.1.35. Участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать проведение ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.36. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.37. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.38. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.39. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору (раздел 6 Договора).

3.1.40. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.41. Довести до сведения Собственника информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в секциях Многоквартирного дома, в сети интернет на сайте Управляющей организации в личном кабинете Собственника.

3.1.42. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом, документы за 30 календарных дней до прекращения действия Договора, или его расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками Помещений в Многоквартирном доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками Помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по Договору, составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к у Договору.

3.1.43. Принимать заявления, жалобы, претензии от Собственников, касающиеся недостатков Помещений, возникающих в период гарантийного срока, предусмотренного Федеральным законом № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и передавать указанные документы не позднее 5 рабочих дней Застройщику ООО «СЗ «ЮАССстрой» (ОГРН 1025003532234) для урегулирования вопросов по устранению недостатков, возникших в период гарантийного срока.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

3.2.2. Предоставлять иные, отличные от коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда), предусмотренные решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме или имеющиеся на момент заключения Договора

3.2.3. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 Договора, в случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником

3.2.4. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством. 3.2.5. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями № 3 и № 4 к Договору.

3.2.6. Получать денежное вознаграждение за услуги по Договору.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Вносить своевременно и полностью плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников Помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его Помещением (ями).

3.3.2. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи при неиспользовании Помещения (й) в Многоквартирном доме, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

В отдельных случаях работы, указанные в п/п «а и в», могут быть выполнены после письменного согласования с Управляющей организацией и в присутствии ее представителей.

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки Помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и Помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в Помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды);

- о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.13 Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.28 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за Помещение, коммунальные и дополнительные услуги, и порядок её внесения

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников

помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с пп. 3.1.33 настоящего Договора.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги, оказываемые Управляющей организацией, вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, выставленных Управляющей организацией или иной организацией., уполномоченной Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в п. 3.1.16, плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: сумма предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги, Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном

документе, выставленном Управляющей организацией или иной организацией, уполномоченной Управляющей организацией.

4.10. Неиспользование Помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых Помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях 3 и 4 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.13. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 3 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, и приложением 5 к Договору.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Московской области.

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами Московской области, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета Московской области.

4.18.1. Решение (п. 4.18) принимается с учетом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов государственной власти Московской области.

4.18.2. Решение (п. 4.18) определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования

ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение N 1.1).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине Управляющей организации, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные и иные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, при отсутствии в помещении Собственника квартирных исправных приборов учета потребления коммунальных услуг, Управляющая организация вправе произвести дополнительные начисления и взыскать штраф в размере 5 (пять) тысяч рублей, а также обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба. Факт проживания фиксируется актом согласно ч. 6 настоящего договора.

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

6. Осуществление контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником Помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением не менее чем за 10 дней о проведении собрания (с указанием даты, времени и места) собственников помещений в многоквартирном доме;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с установленными требованиями, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. В случаях нарушения условий Договора, по требованию любой из Сторон Договора, составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его

участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности Помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с Помещением и приложением соответствующего документа;

- Собственники Помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом.

- б) по инициативе Управляющей организации**, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" п. 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

7.6. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Собственник (и) жилья не возражает против передачи Управляющей организацией их конфиденциальных данных организациям, осуществляющим начисления платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги без права передачи указанными организациями этих данных третьим лицам

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. 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 и иные независимые 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.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с момента внесения сведений об ООО «ЭЛИТСТРОЙ» в реестр лицензий МО.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

10.3. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью лишь в случае необходимости их заполнения в соответствии с Договором. Договор составлен на страницах и содержит 6 Приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома.

1.1 Разграничение балансовой ответственности

2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов.

3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.

4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

6. Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам, реестр заключивших договор собственников.

11. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТСТРОЙ»

Адрес (место нахождения) с соответствии с ЕГРЮЛ: 107564, ул. Погонный проезд, дом 5, кор.3, пом. 5.

Фактический адрес местонахождения: 107564, ул. Погонный проезд, дом 5, кор.3, пом. 5

Прием населения в г. Одинцово производится по адресу Вокзальная ул., д. 37

ОГРН: 1137746986112

ИНН: 7719859154

КПП: 771801001

Банковские реквизиты:

р/с: 40702810038000152697 в отделении ПАО «Сбербанк России» г. Москвы,

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел: 498 777-01-05

e-mail: 6000328@mail.ru

Генеральный директор



В.А. Спасский /

м.п.

Собственник Помещения согласно Приложения № 6 к ДОГОВОРУ.

Приложение 1-1
к договору управления
многоквартирным домом по адресу Московская обл., Одинцовский г.о., г.
Одинцово, Можайское шоссе, дом 100А.

1. Разграничение эксплуатационной ответственности между Владелцем помещения и Управляющей организацией

Система отопления:

Управляющая организация обслуживает систему отопления до первого запорно-регулирующего крана, включая сам запорно-регулирующий кран внутри помещения на отводе от общедомового стояка.

Владелец помещения обслуживает систему отопления от первого запорно-регулирующего крана на отводе от общедомового стояка, внутри помещения, приборы учета, арматуру и трубопроводы.

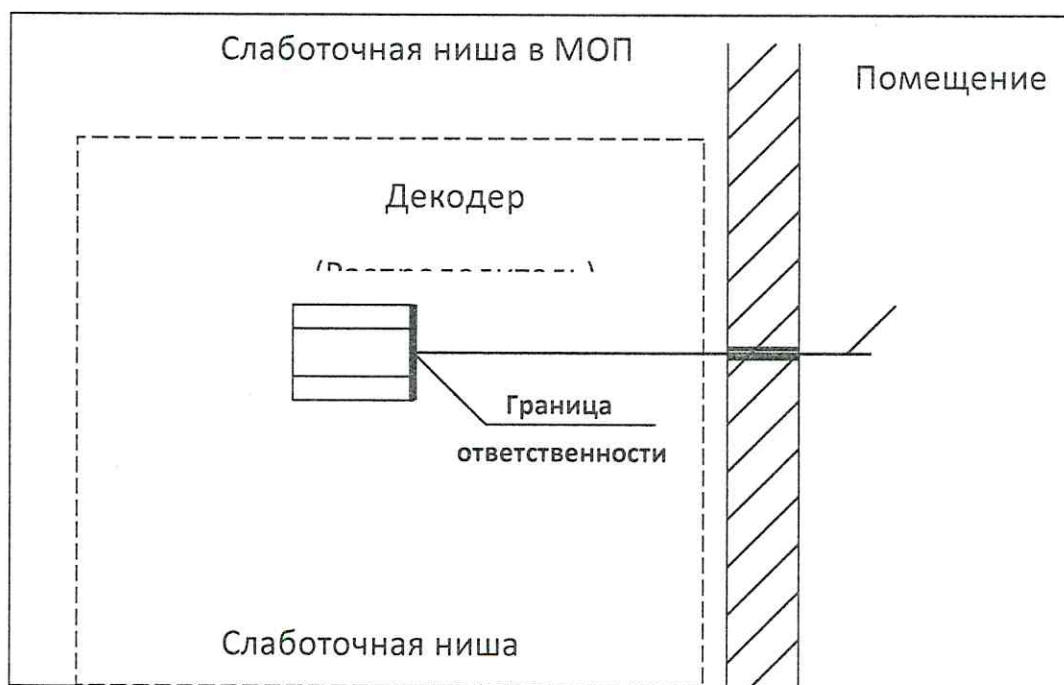
Домофонная связь:

Границей эксплуатационной ответственности системы домофонной связи является клеммная колодка декодера (распределителя) подключаемого помещения в коммуникационной слаботочной нише лифтового холла.

Управляющая организация обслуживает магистральные линии домофонных сетей до клеммной колодки декодера (распределителя) подключаемого помещения к коммуникационной слаботочной нише лифтового холла.

Владелец помещения обслуживает систему домофонной связи помещения, включая трассу до слаботочной ниши лифтового холла.

Схема подключения помещения Владельца:



Система электроснабжения:

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Владелцем помещения и Управляющей организацией, являются контактные соединения питающего кабеля от вводного автомата в помещение в этажном щите.

Системы холодного, горячего водоснабжения и канализации:

Владелец - на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, согласно Схеме до окончных устройств.

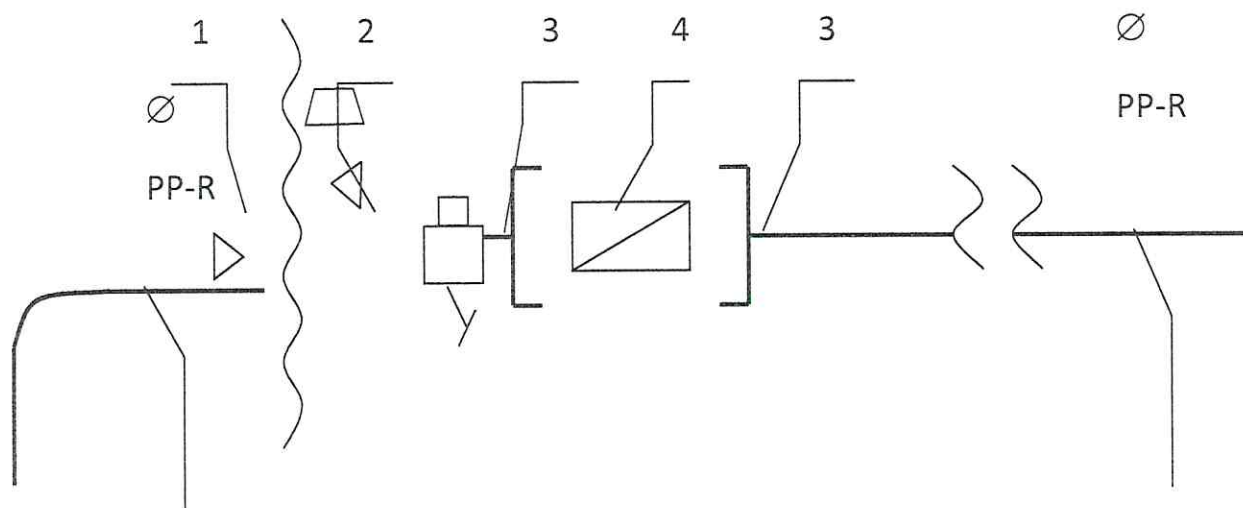
Управляющая организация – стояковые трубопроводы до первого вентиля отсекающей арматуры внутри помещения, включая сам вентиль.

Владелец - на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении до окончных устройств.

Управляющая организация - общедомовые магистральные канализационные стояки до плоскости раструба тройника внутри помещения, включая сам раструб.

Управляющая

Собственник



1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Нипель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Разграничение эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией

Системы: отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения – эксплуатационная ответственность Собственника устанавливается согласно Акта разграничения границ балансовой принадлежности, подписанном между ресурсоснабжающей организацией и Застройщиком по каждому ресурсу.

До предоставления Застройщиком Управляющей организации таких актов – зона эксплуатационной ответственности Застройщика до наружной стены в точке ввода в Многоквартирный дом.

Система канализации - эксплуатационная ответственность Застройщика устанавливается согласно Акта разграничения границ балансовой принадлежности, подписанном между ресурсоснабжающей организацией и Застройщиком.

До предоставления Застройщиком Управляющей организации таких актов – до первого вводного колодца.

Собственники согласно
Приложению № 6 к Договору



ООО «ЭЛИТСТРОЙ»

В.А. Спасский

Приложение 1
к договору управления
многоквартирным домом.

Состав общего имущества дома по адресу Московская обл., Одинцовский г.о., г. Одинцово, Можайское шоссе, дом 100А помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:

- ☐ межквартирные лестничные площадки,
- ☐ лестницы,
- ☐ лифты,
- ☐ лифтовые и иные шахты,
- ☐ коридоры,
- ☐ технические этажи,
- ☐ технические подполья, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование более одного помещения в данном доме оборудование,
- ☐ крыши,
- ☐ ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
- ☐ механическое оборудование,
- ☐ электрическое оборудование,
- ☐ санитарно техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации N 491 от 13 августа 2006 года действующей редакции,
- ☐ ИТП (индивидуальный тепловой пункт;
- ☐ система дымоудаления и пожаротушения
- ☐ Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов*

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, определяется на общем собрании собственников а так же в Приложении 3 и 4 к Договору управления.

Собственники согласно
Приложению № 6 к Договору

ООО «ЭЛИТСТРОЙ»

В.А. Спасский



ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:
Московская обл., Одинцовский г.о., г. Одинцово, Можайское шоссе, дом 100А
И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ
ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ

N п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
	1. Техническая документация на Многоквартирный дом		
1.	Технический паспорт на Многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)	-	-
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	-	-
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	-	-
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций	-
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	-
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета	Для определения объемов потребления коммунальных услуг всеми категориями потребителей в коммунальной квартире
		4.4. Индивидуальных приборов учета	Для определения объемов потребления коммунальных услуг потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. Механического оборудования	-
		4.6. Электрического оборудования	-
		4.7. Санитарно- технического оборудования	-

	4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования	-	-	-
	4.9. Отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, отражающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	-	-	-
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, вводимых в эксплуатацию с 01.07.2007)			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
	II. Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка	-	-	-
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута). Документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП	-	-	-
8.	Проектная документация на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома	-	-	-
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	-	-	-
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	-	-	-
11.	Протокол измерения шума и вибрации	-	-	-
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	-	-	-

13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	-	-
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	-	Акт повторного допуска
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование	-	-
16.	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию	-	-
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	-	За год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	-	-
19.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры; - списки; - прочее	-	-

Собственник

Управляющая организация



Спасский В.А.

**Работы и услуги по управлению, техническому и санитарному содержанию Приложение № 3 к
Договору Управления**

Можайское ш. 100а

1. Обслуживание систем электроснабжения и освещения

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Контроль режимов освещения мест общего пользования.	По необходимости	826 256,40	2,50
2.	Устранение дефектов и неисправностей на световых приборах и установочной аппаратуре	По необходимости		
3.	Замена ламп внутреннего и внешнего освещения	По необходимости		
4.	Контроль напряжения сети	1 раз в неделю		
5.	Контроль потребления и учета.	1 раз в неделю		
6.	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год		
7.	Осмотр и термографирование вводных шкафов и вводно- распределительных устройств с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, осветительных установок, этажных щитков и шкафов, кабельных линий 0,4 кВ	1 раз в год		
8.	Протяжка контактов клемных колодок	По необходимости		
9.	Проверка затяжки болтовых соединений	1 раз в год		
10.	Проверка состояния электрических соединений	1 раз в месяц		
11.	Нанесение маркировки	при отсутствии		
12.	Чистка от пыли	1 раз в год		

2. Обслуживание системы водоснабжения и водоотведения

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Внешний осмотр водяного узла, распределительных трубопроводов и запорной арматуры.	Ежедневно	991 507,68	3,00
2.	Контроль потребления и учета.	1 раз в неделю		
3.	Маркировка	По необходимости		
4.	Очистка от пыли, закрепление и покраска	По необходимости		

	трубопроводов			
5.	Проверка работоспособности повысительных насосов	Ежедневно		
6.	Очистка фильтров и грязевиков	1 раз в месяц		
7.	Наладка расходов и напоров	По необходимости		
8.	Устранение протечек	По необходимости		
9.	Осмотр колодцев	1 раз в 2 месяца		

3. Обслуживание системы водяного пожаротушения

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Внешний осмотр трубопроводов и положения запорной арматуры	1 раз в 2 месяца	165 251,28	0,50
2.	Контроль давления воды	1 раз в 2 месяца		
3.	Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность	1 раз в год		
4.	Осмотр и проверка комплектности пожарных шкафов	1 раз в 2 месяца		

4. Обслуживание системы дымоудаления и противопожарной автоматики

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Внешний осмотр исполнительных механизмов	1 раз в месяц	495 753,84	1,50
2.	Проверка работы вытяжных вентиляторов системы дымоудаления	1 раз в 2 месяца		
3.	Проверка состояния щитов локальной автоматики системы дымоудаления	1 раз в 2 месяца		
4.	Внешний осмотр и проверка работоспособности пожарной сигнализации (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации)	1 раз в 2 месяца		
5.	Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	1 раз в 2 месяца		
6.	Проверка работоспособности систем в ручном и автоматическом режимах	2 раза в год		

5. Обслуживание лифтового оборудования

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Осмотр и контроль положения кабин лифтов	Ежедневно	2 478 769,20	7,50
2.	Проверка работоспособности переговорных устройств	Ежедневно		
3.	Проверка редукторов, канатоведущих шкифов, направляющих, тормозных устройств и тяговых канатов	1 раз в 2 месяца		
4.	Проверка работоспособности систем управления лифтов	1 раз в неделю		
5.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечения диспетчерской связи с кабиной лифта	Постоянно		
6. Обслуживание системы контроля доступа				
№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Внешний осмотр вызывных панелей и питающих кабелей на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности крепления.	2 раз в месяц	99 150,77	0,30
2.	Ремонт и наладка системы при обнаружении неисправности	По необходимости		
7. Обслуживание конструктивных элементов				
№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Внешний осмотр составных частей (дверных блоков, ограждающих и несущих конструкций, состояния поверхностей).	1 раз в месяц	1 322 010,24	4,00
2.	Ремонт фурнитуры, запирающих устройств и механических доводчиков	По необходимости		
3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов	1 раз в 2 месяца		
4.	Проверка состояния отмостки и цоколей на наличие деформаций и трещин	1 раз в 2 месяца		
5.	Осмотр кровли на наличие протечек	1 раз в 2 месяца		
6.	Осмотр и очистка воронок ливневых стоков	1 раз в 2 месяца		
8. Обслуживание системы теплоснабжения (ИТП)				

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Внешний осмотр	1 раз в день	661 005,12	2,00
2.	Регулирование и поддержание заданных параметров теплоносителя	Ежедневно		
3.	Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии, автоматики, запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы отопления и ГВС, оборудования радиаторного отопления	1 раз в месяц		
4.	Очистка оборудования от пыли и загрязнений	1 раз в месяц		
5.	Проверка состояния электрических соединений	1 раз в год		
6.	Проверка состояния изоляции проводов	1 раз в месяц		
7.	Проверка состояния термометров и манометров	1 раз в день		
8.	Контроль напряжения сети	1 раз в месяц		
9.	Проверка работоспособности приборов и автоматики	1 раз в месяц		
10.	Анализ качества регулирования технологических параметров	1 раз в месяц		
11.	Корректировка настроек с целью получения оптимального процесса регулирования, наладка	при необходимости		
12.	Проверка работы исполнительных механизмов, регулирующих клапанов	1 раз в месяц		
13.	Протяжка болтовых соединений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов	при необходимости		
14.	Подкраска	при необходимости		
15.	Восстановление теплоизоляции	1 раз в год , при необходимости		
16.	Сезонное техническое обслуживание	1 раз в год		
17.	Внешний осмотр	1 раз в день		
18.	Замена смазки	при необходимости		
19.	Проверка, замена сальниковых уплотнений	1 раз в год		
20.	Промывка	1 раз в год		
21.	Наладка расходов и напоров	1 раз в год		
22.	Замена изношенных частей и оборудования	при необходимости		
23.	Проверка состояния оборудования шкафов управления	1 раз в день		
24.	Проверка работы систем автоматики	1 раз в год		

25.	Промывка систем и оборудования	1 раз в 3 года		
26.	Гидравлические испытания	1 раз в год		
27.	Подготовка Акта эксплуатационной готовности систем к зиме	1 раз в год		
28.	Поверка счетчиков, манометров, расходомеров, термометров установленным порядком	по отдельному графику поверки приборов		

9. Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Осмотр, проверка работоспособности приточных и вытяжных вентсистем	1 раз в месяц	396 603,07	1,20
2.	Очистка оборудования от пыли и загрязнений	1 раз в 6 месяцев		
3.	Очистка и промывка теплообменников	1 раз в год		

10. Услуги по управлению

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Общеорганизационные мероприятия по содержанию общего имущества дома:		776 681,02	2,35
1.1.	Проведение технического и документационного обследования Многоквартирного дома	1 раз в год		
1.2.	Формирование, актуализация Регламентов обслуживания, правил и порядка проведения работ	1 раз в год		
1.3.	Подбор исполнителей проведения работ по содержанию и их обучение, заключение договоров	По мере необходимости, не реже 1 раза в год		
1.4.	Контроль за выполнением регламентных работ	Ежемесячно		
1.5.	Ведение технической документации	Ежедневно		
2.	Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями:			
2.1.	Сбор и передача показаний общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов;	Ежемесячно		
2.2.	Контроль качества и объема поставляемых коммунальных ресурсов	Ежемесячно		

2.3.	Подписание актов готовности к сезонной эксплуатации	В ходе подготовки дома к сезонной эксплуатации
3.	Финансово-лицевое обслуживание:	
3.1.	Ведение и обслуживание базы данных по начислениям собственникам	консультирование по вопросам начислений: по телефону - 5 раз в неделю
3.2.	Сбор и учет показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов;	Ежемесячно
3.3.	Формирование платежных документов за жилищно-коммунальные услуги и передача их на оплату;	Ежемесячно
4.	Организация выполнения заявок (в т.ч. аварийных)	
4.1.	Обеспечение выполнения заявок	Постоянно
4.2.	Прием и регистрация обращений, их обработка и передача на исполнение, контроль за сроками исполнения и взаимодействие с заявителями	обработка обращений в сроки согласно законодательству
5.	Отчетность перед собственниками помещений об исполнении обязательств по договору управления	1 раз в год
6.	Формирования смет расходов на управление и содержание Многоквартирного дома;	1 раз в год
7.	Формирование актов нанесения ущерба в следствии аварийной ситуации	По мере необходимости

11. Вывоз мусора, содержание контейнерных площадок

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.	Вывоз ТКО	ежедневно	0,00	0,00 руб.
2.	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления и согласованию с собственниками (не более предусмотренного нормативами)		
3.	Уборка контейнерных площадок (при наличии площадок)	после вывоза ТКО		
4.	Окраска ограждений контейнерной площадки, мелкий ремонт ограждения (при наличии площадок)	2 раза в год (весной и осенью)		

№	Вид услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
12. Санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории				
1.	Работы по дератизации мест общего пользования	в соответствии с санитарными нормами и правилами	16 525,13	0,05
2.	Работы по дезинсекции мест общего пользования	в соответствии с санитарными нормами и правилами		
3.	Санитарное содержание мест общего пользования:		1 652 512,80	5,00
3.1.	мытьё лестничных площадок, маршей, подъездных путей с -2 по 3 этаж	ежедневно		
3.2.	мытьё лестничных площадок и маршей 4-24 этаж	1 раз в неделю		
3.4.	подметание полов кабины лифта и влажная уборка кабины лифта	ежедневно		
3.5.	влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков лифтовых кабин	4 раза в месяц		
3.6.	обметание стен, подоконников, отопительных приборов	1 раз в неделю		
3.7.	влажная протирка стен, подоконников, почтовых ящиков, дверей, плафонов, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков	1 раз в 2 месяца		
3.8.	уборка технических помещений	2 раза в год		
4.	Санитарное содержание придомовой территории:		1 322 010,24	4,00
4.1.	Уборка в зимний период с 1 ноября по 31 марта:			
4.1.1.	подметание свежеснеговывпавшего снега	1 раз в сутки		
4.1.2.	сдвигание свежеснеговывпавшего снега в дни сильного снегопада	3 раза в сутки		
4.1.3.	посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда		
4.1.4.	подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток		
4.1.5.	очистка урн от мусора	1 раз в 2 суток		
4.2.	Уборка в теплый период с 1 апреля по 31 октября:			
4.2.1.	подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 1 суток		
4.2.2.	подметание территории в дни выпадения обильных осадков	1 раз в 2 суток		
4.2.3.	очистка урн от мусора	1 раз в 2 суток		

4.2.4.	уборка газонов	1 раз в 2 суток		
4.2.5.	выкашивание газонов	3 раза в сезон		
4.2.6.	вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год		
4.2.7.	полив газонов	по мере необходимости		
13. Обслуживание станции ХВС				
1.	Внешний осмотр	1 раз в день	330 502,56	1,00
2.	Регулирование и поддержание заданных параметров холодного водоснабжения	Ежедневно		
3.	Техническое обслуживание автоматики, запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы ХВС,	1 раз в месяц		
4.	Текущее обслуживание, контроль параметров станции, обслуживание баков, замер давления.	Регулярно, не реже 1 раза в месяц.		
14. Обслуживание узлов учета				
1.	Снятия показной приборов учета ХВС, Тепловой энергии. Электроэнергии	Не реже 1 раза в месяц	165 251,28	0,50
2.	Проверка работоспособности, визуальный осмотр, очистка от пыли.	Не реже 1 раза в месяц		
3.	Подготовка к сезонной эксплуатации, мелкий ремонт поддержание работоспособности.	По мере необходимости		
15. Накопления на текущий ремонт				
1.	Сумма накопленных средств в месяц на текущий ремонт,	Ежемесячно	1 322 010,24	4,00
16. Аварийная служба				
1.	Обеспечения работы круглосуточной аварийной и диспетчерской службы,	Постоянно	1 322 010,24	4,00
ИТОГО:			14 343 811,10	43,40

Собственник

Управляющая организация

Собственники согл. Приложению №6

Спасский



Цена за содержание и текущий ремонт на 2019 г.

АДРЕС:

Можайское ш.	100 а
Общая площадь дома	27 541,88
количество подъездов	5

ВИДЫ РАБОТ	СТОИМОСТЬ в МЕСЯЦ (руб) на 1 кв. метр
Техническое обслуживание вентиляции	1,20
Тех обслуживание лифтов	7,50
Вывоз ТБО и КГМ (Региональный оператор)	0,00
Дезинсекция, дератизация	0,05
Уборка мест общего пользов.	5,00
Уборка территории	4,00
Общестроительные работы	4,00
Работы на инженерных коммуникациях	6,00
Аварийная служба	4,00
Накопление на текущий ремонт МКД	4,00
Обслуживание ДУ и ИПА (диагностика, работы по наладке)	1,50
Обслуживание ИТП	2,00
Обслуживание станции ХВС	1,00
Обслуживание приборов учета	0,50
Услуги МФЦ (Паспортный стол)	0,40
Расчеты с населением за ЖКУ, формирование ПД	0,55
Экономическое сопровождение договоров с РСО расчет ОДН	0,30
Экономическое сопровождение договоров по статье Содер и тек. рем мест общ.польз	0,22
Экономическое сопровождение СМЕТА	0,15
Раскрытие информации(порталы)	0,24
Документооборот	0,15
Юридическое сопровождение Должники	0,19
Юридическое сопровождение Договоров	0,15
ОДН ХВС и ГВС отдельно	0,00
Электро энергия ОДН по прибору учета	0,00
Домофон	0,30
Фактическая ставка	43,40

Собственники согласно приложения №4 к Договору

ООО ЭЛИТСТРОЙ Ген директор

В.А. Спасский



**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную
продолжительность ***

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам; нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75 °С для любых систем теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения ¹ : а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1

4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
---	----------------	--

5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	Отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	При несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
5.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С; в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С; г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха ² : а) в жилых помещениях не ниже +18 °С (в угловых комнатах +20	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер
°С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31 °С и ниже +20 (+22) °С; б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3 °С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С		ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутримдомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	Отклонение давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутримдомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания:

1. В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости

непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2. Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3. Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Собственник

Управляющая организация

Собственники согл. Приложению №6 /



/ Спасский В.А. /

