

ПРОЕКТ
Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Москва

« ____ » _____ 2022 года

Собственники многоквартирного дома № 28 по улице Академика Павлова г. Москва, действующие в соответствии с решением общего собрания собственников помещений (Протокол от _____ 2022 года внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома, проведенного в форме очно-заочного голосования) именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Розенталь Групп «Алиот» в лице директора Розенталя Евгения Сергеевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая компания, с другой стороны,

при совместном наименовании Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения и термины

1.1 Совет многоквартирного дома (Совет) – созданный в соответствии со ст.161.1 ЖК РФ коллегиальный совещательный орган, обеспечивающий защиту интересов Собственников при управлении многоквартирным домом, его содержании и ремонте, предоставлении коммунальных услуг и взаимодействие с управляющей компанией при решении вопросов содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Председатель Совета многоквартирного дома (Председатель) – избранный общим собранием Собственников руководитель Совета, осуществляющий руководство текущей деятельностью Совета и подотчетный общему собранию Собственников.

1.3. Управляющая компания – юридическое лицо, уполномоченное общим собранием Собственников на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, обеспечение его надлежащего содержания, ремонта и предоставление коммунальных услуг.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - имущество принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

1.5. Общее собрание Собственников - высший орган управления многоквартирным Домом. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом в пределах своей компетенции является Управляющая компания, осуществляющая свою деятельность на условиях взаимодействия с Советом многоквартирного дома и согласовывая с ним на условиях и в порядке, установленных настоящим договором основные вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества.

1.6. Дом – многоквартирный № 28 по улице Академика Павлова г. Москва, управление которым является предметом настоящего договора.

1.7. Помещения – жилые и нежилые изолированные помещения, которое является недвижимым имуществом.

1.7.1. Жилое помещение - признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

1.7.2. Нежилое помещение - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от

наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

1.8. Собственники – лица, пользующиеся на законных основаниях жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме, на которых в соответствии с действующим законодательством лежит обязанность содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2. Цели и предмет договора

2.1. Целями настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг собственникам МКД, и пользующимся помещениями в этом доме лицам, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.2. Предметом настоящего договора является комплекс юридических и фактических действий, осуществляемых Управляющей компанией на возмездной основе в объемах фактического поступления денежных средств от Собственников по производству работ и оказанию услуг, обеспечивающих надлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме. Указанный комплекс действий включает в себя (но не ограничивается исключительно лишь) оказанием услуг и производством работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, ремонту общего имущества;

2.3. Для достижения целей договора Собственники поручают, а Управляющая компания принимает на себя обязательства совершать от своего имени и за счет средств Собственников все необходимые из числа предусмотренных действующим законодательством или определенных решениями общего собрания юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на обеспечение Собственников (и иных пользующихся на законном основании помещениями лиц), коммунальными услугами, в границах эксплуатационной ответственности, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. При выполнении работ и оказании услуг по настоящему договору Управляющая компания руководствуется нормами и правилами, предусмотренными действующим законодательством и решениями общего собрания Собственников, принятыми в пределах компетенции, установленной Жилищным кодексом РФ.

2.4. В случаях и на основаниях, установленных настоящим договором Управляющая компания действует от своего имени в интересах и за счет средств Собственников, предусмотренных сметой доходов и расходов на соответствующий год. В случаях и на основаниях, установленных действующим законодательством и настоящим договором Управляющая компания действует на основании полномочий, предоставленных решениями общего собрания Собственников.

2.5. Существенными условиями настоящего договора являются положения определяющие:

- состав общего имущества Дома;
- перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и порядок его изменения;
- перечень предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

2.5.1 Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется деятельность по настоящему Договору, содержится в **Приложении № 1** к Договору;

2.5.2 Перечень услуг и работ по обеспечению содержания Дома, содержанию и ремонт общего имущества Дома, оказываемых Управляющей компанией, согласован сторонами в **Приложении №2** к настоящему Договору;

2.5.3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией по настоящему договору Собственникам помещений, согласован сторонами в **Приложении №3** к настоящему Договору;

2.5.4. Состав работ по содержанию и ремонту общего имущества и размер расходов на содержание и ремонт общего имущества, в т.ч. управление определяется ежегодно принимаемой сметой на общем собрании Собственников, являющейся **Приложением №4** к договору. Взимание дополнительной (т.е. не предусмотренной сметой) платы с Собственников не допускается, за исключением случаев установления общим собранием дополнительных целевых взносов;

2.6. За выполнение работ и оказание услуг по настоящему договору Собственники в составе средств содержания и ремонта общего имущества выплачивают Управляющей компании вознаграждение (определенное статьей сметы «Рентабельность») в размере и порядке, установленном условиями настоящего договора;

2.7. Общее имущество Дома принимается на обслуживание на основании акта приема-передачи многоквартирного дома как объекта управления или акта приема-передачи документов, необходимых для управления многоквартирным домом. Допускается прием общего имущества на обслуживание на основании трехстороннего акта, составляемого представителями прекратившей управление организацией, членами Совета и Управляющей компании;

3. Права и обязанности сторон

3.1. Обязанности Управляющей компании:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством для достижения целей, указанных в пункте 2 Договора;

3.1.2. Самостоятельно и (или) с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, проводить работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния жилого дома и с учетом запланированных на текущий период в порядке, установленном настоящим договором, видов работ и денежных средств **(с исключениями и правилами пунктов 3.1.19. 4.13.6., 4.13.7.)**

3.1.3. Заключать от своего имени договоры с исполнителями для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных планом мероприятий на текущий год и (или) сметой доходов и расходов, а также договоры с исполнителями экстренных и непредвиденных работ. Заключать договоры на выполнение функций по сбору и обработке жилищно-коммунальных платежей.

3.1.4. Заключать в интересах Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, установленных Приложением № 3 к настоящему договору.

3.1.5. Обеспечивать санитарно-техническое, электротехническое обслуживание общего имущества Дома, аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества и имущества Собственников, регистрационный учет граждан, информировать их о контактных телефонах диспетчеров, принимающих заявки по авариям и фактам непредоставления (или предоставления ненадлежащего качества) жилищных (или коммунальных) услуг;

3.1.6. Контролировать качество работ, услуг исполнителей, поставщиков, оформлять акты не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества, делать перерасчет платежей в связи с недопоставками услуг;

3.1.7. Осуществлять бухгалтерское обслуживание, в том числе начисление платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги с предоставлением Собственникам помещений и нанимателям расчетных документов (счет-квитанций) в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Расчетные документы считаются доставленными Собственнику, если они либо вручены Собственнику жилых или нежилых помещений, либо размещены в почтовый ящик Собственника жилых или нежилых помещений, либо иным согласованным с Собственником способом (в т.ч. путем передачи в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи или через личный кабинет Собственника, зарегистрированный на сайте Управляющей компании) направлены Собственнику. При разрешении споров между Управляющей компанией и Собственником относительно фактического получения расчетного документа стороны договора устанавливают презумпцию получения Собственником расчетного документа, если в течении 30 дней с момента наступления указанного в настоящем пункте срока от Собственника не поступило заявления или обращения о неполучении расчетного документа.

3.1.8. Использовать полученные от Собственников денежные средства по целевому назначению, утвержденному решениями общего собрания, за исключением средств, определенных настоящим договором и приложением №4 в качестве вознаграждения управляющей компании (рентабельность);

3.1.9. Предоставлять Собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, предоставлять расчетные документы и сводные ведомости начислений и оплат за любой из прошедших периодов. Предоставлять по запросу Совета МКД информацию о движении средств со счета управляющей организации, открытого в целях исполнения настоящего договора.

3.1.10. Обеспечивать сбор денежных средств на счета Управляющей компании или счета платежного агента, привлеченного по договору с Управляющей компанией, а в случаях предусмотренных действующим законодательством и соответствующими договорами на специальный счет капитального ремонта (в т.ч. через счет

платежного агента). Расходовать денежные средства в соответствии с заключенными договорами и утвержденным годовым финансовым планом и (или) сметой.

3.1.11. На основании решений общего собрания Собственников открывать и вести специальные счета. Не допускать использования средств со специальных счетов не по целевому назначению. Порядок расходования средств со счетов определяется действующим законодательством.

3.1.12. Вести полный учет поступающих денежных средств, товарно-материальных ценностей и основных средств, а также своевременное отражение в бухгалтерском учете операций, связанных с их движением.

3.1.13. Обеспечить составление достоверной бухгалтерской отчетности на основе первичных документов и бухгалтерских записей, своевременную сдачу отчетности в установленные сроки соответствующим органам согласно действующему законодательству РФ;

3.1.14. Информировать Собственников помещений и нанимателей об изменении размера платы за услуги посредством уведомления на информационных стендах;

3.1.15. Ежегодно представлять для утверждения на общем собрании Собственников план мероприятий на год по содержанию и ремонту общего имущества дома и финансовый план на текущий год. Представление указанных планов допускается в составе проекта сметы доходов и расходов очередной год или иной период;

3.1.16. Представлять для утверждения на общем собрании предложения по необходимому объему и видам работ по капитальному ремонту, о порядке финансирования ремонта или иные предложения, связанные с необходимостью проведения капитального ремонта Дома;

3.1.17. Отчитываться ежегодно перед общим собранием Собственников о выполнении плана мероприятий на год и финансового плана, о проводимых мероприятиях, расходах и накоплениях.

3.1.18. Качественно оказывать(проводить) услуги управления, услуги(работы) по содержанию и ремонту общего имущества (с соблюдением требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, правил предоставления коммунальных услуг, правил содержания общего имущества и иными нормативно-правовыми актами, а также законных требований Собственников помещений). Нести ответственность, за ненадлежащее оказание услуг выполнение работ по настоящему договору, за исключением случаев, когда неоказание услуг или невыполнение работ обусловлено непринятием общим собранием собственников соответствующих решений или не внесением советующих расходов в смету доходов и расходов (Приложение 4), либо внесением в смету расходов по работам и услугам в размере, не позволяющем оказать услуги или провести работы в объеме или с периодичностью, необходимой для надлежащего выполнения обязанностей по договору;

3.1.19. Ответственность (включая обязанность оплаты штрафных санкций и исполнения обязательств по возмещению вреда) за ненадлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома в отношении недостатков, возникших в период действия настоящего Договора несет Управляющая компания, за исключением ответственности за недостатки, не являющиеся следствием ненадлежащего исполнения обязанностей по текущему содержанию общего имущества управляющей компанией, по которым общим собранием собственников и (или) советом многоквартирного дома не приняты решения о включении работ по их устранению в состав работ, предусмотренных сметой доходов и расходов, либо советом многоквартирного дома не приняты решения о разрешении производства таких работ, как работ непредвиденного характера..

3.1.20. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. за капитальный ремонт). Самостоятельно или с привлечением третьих лиц на основании договора вести претензионно-исковую работу с должниками. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг);

3.1.21. Вести и хранить техническую документацию (базу данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников, на основании решений общего собрания.

3.1.22. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома, технической документации, полученной при передаче Дома на обслуживание (в т.ч. приборов учета и прочего оборудования);

3.1.23. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц вести паспортную работу, осуществлять бесплатную выдачу Собственникам помещений и нанимателям справок.

3.1.24. Вести работу по улучшению качества услуг по содержанию Дома и оптимизации расходов. Представлять интересы Собственников, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях и перед третьими лицами. Представлять интересы собственников, в том числе путем обращения от своего имени в суды общей юрисдикции, арбитражные суды по вопросам устранения недостатков (дефектов) общего имущества объекта долевого строительства, в том числе взыскания средств,

необходимых для устранения недостатков или затрат понесенных для устранения недостатков, возникших в период гарантии застройщика. Общее собрание собственников, в рамках исполнения Управляющей компанией обязанностей по настоящему договору имеет право наделить Управляющую компанию полномочиями выступать от своего имени или от имени собственников на условиях представительства в судах и других органах по иным вопросам, связанным с общим имуществом многоквартирного дома.

3.1.25. Выполняя самостоятельно или с привлечением третьих лиц работы по ремонту общего имущества, предоставлять по требованию Совета многоквартирного дома договоры и сметы к ним или проекты договоров на стадии согласования. По работам, в отношении которых поступил запрос Совета многоквартирного дома согласовывать с ним условия договоров и стоимость работ. Согласованными считаются условия и стоимость работ, по которым от Совета многоквартирного дома в течение 5 рабочих дней после получения документов не поступило отрицательного заключения.

3.1.26. Заключать договоры с иными лицами на использование конструктивных элементов здания (с провайдером интернет услуг и т.д.), в том числе для размещения внутренней и наружной рекламы в интересах Собственников при условии согласования условий заключаемых договоров с Советом многоквартирного дома. Средства, полученные за использование конструктивных элементов в размере фактического поступления учитываются при принятии общим собранием сметы доходов и расходов (Приложение №4) на очередной год.

3.1.27. Приступить к исполнению договора с момента передачи многоквартирного дома от организации, ранее осуществлявшей управление, но не ранее внесения многоквартирного дома в лицензию.

3.1.28. Предоставлять Собственникам беспрепятственный доступ на технические лоджии и балконы по заявке (полученной письменно, через сайт/мобильное приложение Управляющей компании, посредством телефонной связи) в согласованное с Собственником время на безвозмездной основе, в течение 1 (одного) календарного дня, после получения заявки.

3.2. Обязанности Собственников, в том числе членов Совета многоквартирного дома:

3.2.1. В пределах компетенции, определенной действующим законодательством и условиями настоящего договора оказывать содействие управляющей компании в обеспечении надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг, в том числе предоставлять по письменному запросу Управляющей компании необходимую для выполнения условий настоящего договора информацию и документацию;

3.2.2. Организовывать и при содействии управляющей компании проводить общие собрания Собственников, заседания Совета многоквартирного дома для принятия решений, необходимых для управления многоквартирным домом, его надлежащего содержания и ремонта.

3.2.3. Обеспечивать возможность представителям Управляющей компании присутствовать на заседаниях и собраниях, если выносимые на заседания или собрания вопросы затрагивают компетенцию Управляющей компании;

3.2.4. При вынесении на общее собрание Собственников вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом (за исключением вопросов о смене управляющей организации либо способа управления многоквартирным домом), его надлежащим содержанием и ремонтом согласовывать с управляющей компанией перечень и формулировку вопросов. Согласованными считаются перечень и формулировка вопросов, по которым от Управляющей компании в течение 5 рабочих дней после получения документов не поступило отрицательного заключения.

3.2.5. Утверждать на общем собрании Собственников планы мероприятий на год, в том числе годовой финансовый план (допускается принятие планов в составе сметы доходов и расходов – Приложение №4 к договору).

3.2.6. Поддерживать жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы Собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в Доме и придомовой территории.

3.2.7. Соблюдать правила противопожарной безопасности, выполнять требования и предписания уполномоченных органов по обеспечению противопожарной безопасности.

3.2.8. Предоставлять по требованию Управляющей компании необходимую для выполнения договора документацию, информацию.

3.2.9. Уведомлять о начале согласованных в установленном порядке работ по переустройству и/или переоборудованию инженерного оборудования и конструктивных элементов в помещении Собственника. При проектировании и проведении работ по перепланировке, переустройстве принадлежащих Собственникам помещений не допускать нарушений действующего законодательства, в том числе стандартов, норм и правил.

3.2.10. В случае обнаружении аварии на инженерном оборудовании внутри помещений Собственников своевременно вызывать аварийную службу.

3.2.11. Своевременно, на условиях, установленных действующим законодательством и условиями настоящего договора, оплачивать услуги управления многоквартирным домом, работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.12. Обеспечивать доступ к общему имуществу и в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;

3.2.13. На условиях, согласованных с Советом многоквартирного дома обеспечить в период исполнения настоящего договора возможность безвозмездного использования помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома персоналом Управляющей компании для выполнения обязанностей по обслуживанию дома (в том числе помещений для приема проживающих, для хранения инвентаря и материалов);

3.2.14. Уведомлять в письменной форме об имеющихся жалобах, претензиях и возражениях по работам и услугам Управляющей компании, представленным отчетам. При разрешении разногласий между Управляющей компанией и Собственником, либо Советом многоквартирного дома, либо Общим собранием собственников многоквартирного дома стороны признают злоупотреблением правом обращение в государственные органы без предварительного сообщения (в форме заявки, жалобы, претензии и т.п.) о наличии претензий по качеству работ и услуг в Управляющую компанию

3.2.15. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) не производить без согласования Управляющей организации замену или перенос инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу расположенных или установленных в Помещении;

б) 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;

в) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

г) 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;

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

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

3.2.16. 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 вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

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

3.2.18. 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 диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.2.19. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о приобретении собственности в многоквартирном доме, заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене собственника, нанимателя или арендатора Помещения; об отчуждении Помещения (с предоставлением информации о новом собственнике);

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

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника (нанимателя) Помещения;

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

3.2. Права Управляющей компании:

3.3.1 Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий Собственников, закрепленных в протоколах общих собраний Собственников помещений и протоколах заседаний Совета многоквартирного дома;

3.3.2 Самостоятельно проводить отбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними соответствующие договоры. В отношении работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, по которым поступило письменное требование Совета многоквартирного дома обеспечивать участие Совета или Председателя совета в отборе исполнителей путем согласования исполнителя и (или) существенных условий соответствующих договоров;

3.3.3 Контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;

3.3.4 Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам подряда, обеспечивая при наличии письменного запроса участие в приемке членов Совета многоквартирного дома;

3.3.5 По заявкам Собственников за плату, получаемую от них, проводить работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту имущества, не включенного в состав общего имущества многоквартирного дома;

3.3.6 Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.3.7 Подготавливать и представлять предложения о проведении текущего и капитального ремонта многоквартирного Дома: перечень, объемы и сроки его проведения;

3.3.8 Самостоятельно оплачивать работы и услуги, выполненные в соответствии с годовым финансовым планом и (или) сметой доходов и расходов;

3.3.9 Заключать договоры с исполнителями работ и поставщиками коммунальных ресурсов;

3.3.10 Требовать доступа в помещения Собственников при необходимости:

- производства аварийных работ;
- проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения Собственников.

3.3.11 В случае невнесения Собственником или нанимателями платы, в порядке, установленном действующим законодательством, ограничивать или прекращать предоставление коммунальных услуг, услуг по пользованию переговорным устройством домофонного оборудования;

3.3.12 Проводить осмотр общего имущества в Доме с участием представителя Совета дома, в случае если последний выразил соответствующее желание, и по его результатам составлять акты осмотра;

3.3.13 На основании решения Общего собрания с последующим получением согласия Совета многоквартирного дома сдавать в аренду помещения, входящие в состав общего имущества, и заключать договоры на предоставление конструктивных элементов здания для размещения оборудования, рекламных материалов и конструкций;

3.3.14 Доходы от сдачи в аренду помещений, предоставления конструктивных элементов здания направлять на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

3.3.15 Осуществлять самостоятельно или с привлечением третьих лиц судебную работу по взысканию задолженности, с Собственников или нанимателей помещений на возмездной основе с последующей компенсацией судебных расходов за счет виновной стороны, осуществлять самостоятельно или с привлечением третьих лиц претензионную и судебную работу, связанную с признанием прав на общее имущество Собственников многоквартирного дома, а также связанную с незаконным или ненадлежащим использованием третьими лицами общего имущества дома с правом направлять претензии, подписывать и подавать в любые судебные органы иски, заявления, подписывать мировые соглашения, обжаловать судебные постановления, получать решения судов и иные судебные постановления, исполнительные листы, предъявлять исполнительные листы к взысканию, представлять интересы в исполнительном производстве;

3.3.16 Уменьшать объем и приостанавливать выполнение работ и услуг, в случае не поступления или поступления не в полном объеме денежных средств по данному договору, за исключением работ и услуг, невыполнение или неоказание которых может повлечь за собой угрозы здоровью и жизни людей, безопасной эксплуатации дома;

3.3.17 Расходовать средства, полученные в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества на выполнение работ (оказание услуг), входящих в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором в состав работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, но не включенных решениями Общего собрания в перечень работ и услуг (смету) на текущий год, в случаях, если:

- не производство указанных работ (неоказание услуг) может повлечь за собой угрозу безопасной эксплуатации дома, здоровью и жизни людей;
- возникла аварийная ситуация или вышло из строя оборудование, входящее в состав общего имущества;
- необходимость производства работ (оказания услуг) обусловлена предписаниями органов государственной власти или решением суда.

3.3.18 Страховать гражданско-правовую ответственность Управляющей компании перед Собственниками и включать расходы по страхованию ответственности в состав расходов по управлению при определении цены договора;

3.3.19 Осуществлять информационную работу с Собственниками многоквартирного дома по вовлечению их в систему добровольного страхования от причинения ущерба и страхования гражданской ответственности.

3.4 Права Собственников, в том числе членов Совета многоквартирного дома:

3.4.1 Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг;

3.4.2 Содействовать Управляющей компании в работе с Собственниками и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции;

3.4.3 Получать от Управляющей компании не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

3.4.4 Совместно с Управляющей компанией проводить осмотр общего имущества в многоквартирном Доме и по его результатам составлять акт осмотра;

3.4.5 Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3.4.6 Требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

3.4.7 Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами;

3.4.8 Получать от Управляющей компании отчет по результатам деятельности за год не позднее окончания первого квартала года, следующего за отчетным. В отчете управляющей компании отражается информация о сумме средств поступивших и израсходованных на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, видах работ и услуг выполненных и оказанных при исполнении договора управления.

3.4.9 Получать от Управляющей компании информацию о поступлении и расходовании средств на содержание, текущий и капитальный ремонт. Проводить проверку достоверности информации о расходовании средств, отраженной в ежегодном отчете управляющей компании, в том числе по письменному запросу знакомиться с документами, подтверждающими расходы на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества. Отчеты о расходовании средств на управление многоквартирным домом и средств на оплату труда и иные расходы, распределяемые пропорционально площади домов, находящихся в управлении, предоставляются Управляющей компанией в составе итогового отчета по результатам деятельности за год.

3.4.10 Получать перерасчет платы за содержание и ремонт в случае некачественно предоставленной услуги.

4 Цена договора, порядок определения стоимости услуг и работ

4.1. Цена договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества. Установленный общим собранием Собственников размер платы за содержание и ремонт общего имущества равен – 44,90 рублей с одного кв.м. общей площади помещения принадлежащего Собственнику в месяц. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества не включает в себя расходы на холодную и горячую воду, электроэнергию, водоотведение и тепло, потребляемые в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

- стоимостью коммунальных услуг;

В случае принятия Собственниками помещений решения об оплате отдельных коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям напрямую или на счета платежного агента, цена договора с управляющей организацией уменьшается на сумму оплаты за соответствующую коммунальную услугу.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается общим собранием путем принятия тарифа содержания и ремонта общего имущества и финансового плана (сметы) доходов и расходов на текущий год или иной период, установленный общим собранием. Утвержденные общим собранием Собственников помещений тариф и финансовый план (смета) на

текущий год является основанием для изменения размера платежей и не требует оформления дополнительного соглашения к настоящему договору;

4.3. Размер платы за содержание, текущий ремонт общего имущества Дома утверждается общим собранием на основе предложений Управляющей компании и определен в Смете доходов и расходов (приложение №4);

4.4. При принятии общим собранием Собственников сметы доходов и расходов на очередной год не допускается одностороннее без согласования с Управляющей компанией уменьшение размера средств, на управление, содержание и расходов на оплату труда, в сравнении со сметами предыдущих периодов. Увеличение расходов на управление и на оплату труда осуществляется по соглашению сторон путем согласования проекта Сметы, выносимой на утверждение общим собранием на очередной год с учетом уровня инфляции и иных обоснованных причин.

4.5. Оплата Собственниками помещений оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых платежных документов (Собственникам жилых помещений и нежилых помещений). В выставляемых платежных документах указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и др., в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Оплата за коммунальные услуги производится на основании квитанций, выставляемых исполнителем коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Платежи за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, предоставляемые на основании настоящего договора вносятся непосредственно на расчетный счет Управляющей компании открытый исключительно для зачисления и списания средств в целях исполнения настоящего договора, либо на счет платежного агента, привлеченного на основании договора с Управляющей компанией. При привлечении платежного агента, средства, поступившие в счет платы за содержание и ремонт общего имущества, перечисляются последним на расчетный счет Управляющей компании, открытый исключительно для зачисления и списания средств в целях исполнения настоящего договора, средства за коммунальные услуги перечисляются платежным агентом на счета ресурсоснабжающих организацией. Срок внесения платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Собственниками (нанимателями) и иными проживающими лицами - до 25 числа месяца, следующего за отчетным.

Управляющая компания расходует средства, поступившие на расчетный счет, открытый для исключительно для зачисления и списания средств в целях исполнения настоящего договора путем:

- перечисления средств поставщикам услуг (работ) оказанных (проведенных) в целях управления, содержания и ремонта общего имущества в целях оплаты расходов, которые в соответствии с пунктами 4.12.5, 4.12.6, 4.13.5, 4.13.6 являются прямыми расходами на нужды управления и содержания общего имущества, расходами по текущему ремонту общего имущества;

- перечисления средств на основной расчетный счет Управляющей компании с расчетного счета, открытого исключительно для зачисления и списания средств в целях исполнения настоящего договора, в целях оплаты расходов, которые в соответствии с пунктами 4.12.5, 4.12.6, 4.13.5, 4.13.6 являются косвенными расходами на нужды управления и содержания общего имущества.

4.9. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии Собственников и нанимателей жилых помещений в МКД или проживающих с ним лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственников помещений в МКД в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услугам управление, содержание и ремонт при временном отсутствии не производится.

4.10. Управляющая компания обязана не допускать перерасхода общей суммы средств, установленных Сметой (Приложение №4 к договору). Перерасход по отдельным статьям Сметы допускается, если вызван необходимостью производства работ (оказания услуг) в большем объеме, чем это было запланировано при принятии сметы; необходимостью применения дополнительных или других материалов, чем это было запланировано при принятии сметы; удорожанием работ и материалов; увеличением размера оплаты по договорам, заключенным в целях выполнения сметы; необходимостью выполнения работ (оказания услуг), не предусмотренных сметой, или иными обоснованными причинами. При перерасходе средств по отдельным статьям не допускается превышение установленного договором месячного платежа. Не является перерасходом средств превышение фактических затрат над запланированными в течение отдельных периодов (одного или нескольких месяцев), если по итогам всего периода действия Сметы общие расходы равны или меньше суммы установленной на весь период

4.11. Образовавшаяся в процессе исполнения настоящего договора экономия, по статьям сметы доходов и расходов, подсчитанная по итогам календарного года или иного периода, установленного сметой возвращается управляющей компанией путем включения средств экономии в доходную часть сметы следующего года (периода).

4.12. Управление многоквартирным домом

4.12.1. Управление Домом осуществляется Управляющей компанией в пределах компетенции определенной законодательством и настоящим договором и расходы по управлению входят в состав платы за содержание и ремонт общего имущества и включают в себя прямые и пропорционально определяемые (косвенные) расходы, связанные с исполнением обязанностей по договору управления.

Прямыми расходами на оказание услуг по управлению многоквартирным домом считаются расходы, целевое назначение и точный размер которых для нужд многоквартирного дома возможно определить на момент, когда такие расходы осуществляются;

Пропорционально определяемыми (косвенными) расходами на оказание услуг по управлению многоквартирным домом являются расходы, размер которых определяется в пропорции общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, принадлежащих Собственникам к суммарной площади жилых домов, находящихся в управлении.

4.12.2. Состав расходов на управление определяется сметой доходов и расходов, принимаемой общим собранием Собственников и включает в себя расходы необходимые для полного и своевременного исполнения управляющей компанией обязанностей по договору управления многоквартирным домом.

4.12.3. На управляющую компанию возлагается организации бухгалтерской, кадровой и иных виды услуг (работ) управленческого характера, обеспечение начисления и оплаты налогов и иных обязательных платежей, банковского обслуживания;

4.12.4. Оплата расходов по управлению утверждается в том же порядке, что и оплата за содержание и ремонт общего имущества Дома и определяется разделом «Управление» расходной части сметы на содержание и ремонт общего имущества (Приложение 4);

4.12.5. Размер средств фактически израсходованных на управление многоквартирным домом определяется как сумма затрат на управление, понесенных исключительно для нужд управления Домом (прямые расходы) и суммы затрат на управление необходимых для нужд всех домов, находящихся в управлении (косвенные расходы);

4.12.6. Для целей определения размера фактических расходов, расходы на управление считаются сторонами настоящего договора косвенными, если бухгалтерские документы, подтверждающие данные расходы с очевидностью не свидетельствуют о том, что данные расходы предприняты исключительно для нужд управляемого Дома.

4.12.7. В состав расходов на управление Домом включается фиксированное вознаграждение (рентабельность). Управляющей компании в размере, определенном в **Приложении 4** (смете доходов и расходов);

4.12.8. Предусмотренное настоящим договором вознаграждение Управляющей компании в размере, определенном в статье «Рентабельность» Приложения 4, становятся собственностью Управляющей компании и расходуются по ее усмотрению без согласования с органами управления и предоставления отчета Собственникам. Остальные не израсходованные средства остаются в распоряжении Собственников и включается в состав доходов при принятии сметы на очередной период.

4.13. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома

4.13.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества Дома устанавливается в размере, обеспечивающем выполнение норм и требований действующего законодательства к составу, объему и качеству работ и услуг, выполнение всех мероприятий плана по содержанию и ремонту общего имущества на текущий год;

4.13.2. Размер платы Собственников (нанимателей) за содержание и ремонт общего имущества Дома утверждается общим собранием Собственников на основе предложений Управляющей компании и указывается в разделах «Содержание, текущий ремонт, капитальный ремонт», расходной части сметы, на содержание и ремонт общего имущества (Приложение №4);

4.13.3. Управляющая компания готовит предложения по размеру платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на основе фактической потребности в проведении соответствующих работ (оказании услуг), результатов плановых и внеплановых осмотров, предложений Собственников и Совета многоквартирного дома и выносит эти предложения на согласование Советом для последующего утверждения общим собранием;

4.13.4. Размер средств фактически израсходованных на содержание общего имущества многоквартирного дома определяется как сумма затрат на содержание, понесенных исключительно для нужд Дома (прямые расходы) и суммы затрат на содержание, необходимых для нужд всех домов, находящихся в управлении (косвенные расходы);

4.13.5. Для целей определения размера фактических расходов, расходы на содержание считаются сторонами настоящего договора косвенными, если бухгалтерские документы, подтверждающие данные расходы с очевидностью не свидетельствуют о том, что данные расходы понесены исключительно для нужд содержания Дома.

4.13.6. При возникновении обстоятельств невозможности выполнения плана мероприятий из-за установленного размера платы Управляющая компания вносит предложения по увеличению размера платы, по или сокращению плана мероприятий или иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения плана мероприятий на год. Собственники в этом случае вправе принять решение о проверке финансовой деятельности Управляющей компании в целях установления действительных причин недофинансирования (недостаточности финансирования) мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества Дома. Положения настоящего пункта не распространяются на случаи возникновения необходимости производства работ для устранения неисправностей, возникших в результате ненадлежащего исполнения обязанностей по текущему содержанию общего имущества.

4.13.7. В период между общими собраниями решение об увеличении плана мероприятий без увеличения размера платы, в случаях предусмотренных п.4.10. договора, может приниматься на основании решения Совета многоквартирного дома.

4.14. Коммунальные услуги

4.14.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета (домовых, поквартирных), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством порядке;

4.14.2. На услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления размер платы рассчитывается по утвержденным органами власти и/или местного самоуправления тарифам.

4.15. Снижение качества услуг

4.15.1. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении 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».

5. Порядок оформления актов не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества и перерасчета платежей

5.1. Оформление актов не предоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется в соответствии с действующим законодательством;

5.2. Оформление актов непредоставления жилищных/коммунальных услуг или предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с настоящим договором и договорами на поставку жилищных услуг и приобретение коммунальных ресурсов;

5.3. Собственник (наниматель), обнаруживший не предоставление жилищных/ коммунальных услуг или предоставление жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества, немедленно сообщает в Управляющую организацию в письменной форме или путем подачи заявки диспетчеру. Собственник помещения, несвоевременно сообщивший о факте не предоставления жилищных/ коммунальных услуг или предоставления жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества, не вправе ссылаться на него во взаимоотношениях с аварийно-диспетчерской службой;

5.4. В случае если Управляющей компании не известны причины не предоставления жилищных / коммунальных услуг или предоставления жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества, оно обязано согласовать с Собственником помещения точное время и дату установления факта не предоставления жилищных / коммунальных услуг или проверки качества предоставления жилищных / коммунальных услуг.

По результатам проверки составляется акт о непредоставлении жилищных / коммунальных услуг или предоставлении жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Управляющей компанией (либо его представителем) и Собственником помещения (либо его представителем);

Прибытие представителя управляющей организации для проведения проверки качества и составления акта осуществляется в сроки, установленные действующими нормативно-правовыми актами, а в отношении услуг, для которых время прибытия для проверки и составления акта не установлено - в срок не более чем сутки с момента поступления обращения Собственника, если иной срок не согласован с Собственником.

Акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества составляется в отсутствие представителя Управляющей компании в случае его неприбытия в согласованное с Собственником время (за исключением случая невозможности прибытия в силу обстоятельств непреодолимой силы, в том числе в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технического обеспечения о котором уведомлен Собственник до наступления согласованного времени проверки). Акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества составляется в этом случае с участием членов совета многоквартирного дома.

5.5. Если Управляющая компания (или его представитель) и Собственник помещения (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления жилищных / коммунальных услуг, то ими определяется новое время и дата оценки качества предоставления жилищных/коммунальных услуг, на которую приглашается представитель Совета многоквартирного дома, и (или) специалисты органа жилищного надзора и (или) представителя общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления жилищных / коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении жилищных / коммунальных услуг или предоставлении жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Управляющей компанией (или его представителем) и Собственником помещения (или его представителем) и представителем Совета многоквартирного дома;

5.6. В акте о непредоставлении жилищных / коммунальных услуг или предоставлении жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления жилищных / коммунальных услуг или предоставления жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества. Если действующими нормативно-правовыми актами не определены, или в акте не указаны более ранние сроки, то датой и временем начала исчисления срока непредоставления услуг, или предоставления услуг ненадлежащего качества считается дата и время доведения до сведения о подобном факте письменно/сайт/приложение/телефон.

5.7. Акт о непредоставлении жилищных / коммунальных услуг или предоставлении жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за жилищные / коммунальные, а также для уплаты Управляющей компании неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором;

5.8. В случае причинения Управляющей компанией или третьими лицами, действующими по заданию Управляющей компании ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу Собственников помещений в Доме, Управляющая компания (или его представитель) и Собственник помещения (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен Управляющей компанией и подписан его уполномоченным представителем не позднее 24 часов с момента обращения Собственника помещения в Управляющую компанию. В случае невозможности подписания акта Собственником помещения (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами;

5.9. Акт о непредоставлении жилищных / коммунальных услуг или предоставлении жилищных / коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу Собственника помещения или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном Доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику помещения (или его представителю), второй - остается у Управляющей компании;

5.10. Период предоставления жилищных/коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

а) со дня подписания Собственником помещения (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления жилищных/коммунальных услуг;

б) с момента возобновления предоставления жилищных/коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами. Управляющая компания в течении 4 часов с момента возобновлении предоставления жилищных/коммунальных услуг надлежащего качества обязана уведомить Собственника путем направления соответствующего уведомления посредством СМС-сообщения на телефонный номер Собственника, либо путем размещения уведомления в личном кабинете Собственника в мобильном приложении управляющей организации.

6. Порядок расчетов

6.1. Расчет по настоящему договору осуществляется путем перечисления на счет Управляющей компании, либо специальный счет платежного агента ежемесячных платежей в размере, предусмотренном сметой доходов и расходов, принятой общим собранием;

6.2. На момент заключения договора сумма, ежемесячного платежа, определенная в п.6.1. составляет **3 191 914,06 рублей (три миллиона сто девяносто одна тысяча девятьсот четырнадцать рублей 06 копейки)**;

6.3. Плата за управление, коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества Дома вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

6.4. Плата за услуги вносится на основании счета (иных платежных документов), предоставляемых управляющей компанией или уполномоченным им лицом не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем;

6.5. Управляющая компания вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с Собственников помещений несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за услуги в размере, установленном действующим жилищным законодательством за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после начисления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно. Взысканные пени остаются в распоряжении управляющей компании.

6.6. Средства капитального ремонта с момента возникновения обязанности оплаты вносятся собственниками, в порядке, установленном действующим законодательством и решениями общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и владельца специального счета.

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

6.8. 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 всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

6.9. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

7. Порядок осуществления контроля выполнения Управляющей компанией обязательств по договору

7.1. Критериями эффективности работы Управляющей компании являются:

- Наличие плана мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества, финансового плана к нему, других необходимых планов и документов.

- Наличие утвержденных тарифов платы за содержание и ремонт общего имущества.

- Предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества с надлежащим качеством и в объеме.

- Бесперебойное и качественное предоставление коммунальных услуг (допускается снижение качества по вине поставщика или форс-мажорным обстоятельствам, оценивается по случаям недопоставок по вине Управляющей компании).

- Обеспечение уровня сбора платежей за услуги в размере 85 % от общей начисленной суммы по Дому.

- Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядчиками и поставщиками ресурсов, целевое использование собранных денежных средств (результаты проверок Ревизионной комиссии).

- Соблюдение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, правил содержания общего имущества в Доме, 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 Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

7.2. Настоящие критерии используются для оценки эффективности деятельности Управляющей компании и применяются при снижении уровня оплаты за выполнение услуг по договору.

7.3. Недостатки, выявленные Собственниками или Советом дома, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней с момента получения акта.

7.4. Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества, предусмотрено Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения

работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

7.5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется действующим законодательством.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с _____ 2022 года, но не ранее момента передачи Управляющей компании дома как объекта управления и внесения многоквартирного дома в реестр лицензий Управляющей компании и заключается сроком на два года. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на 2 года, если иной срок не предусмотрен решением общего собрания Собственников Дома.

8.3. За 60 дней до истечения срока, предусмотренного п.8.1. настоящего договора Управляющая компания имеет право обратиться за получением от Совета многоквартирного дома заключения о деятельности Управляющей компании за период с момента заключения договора. В течение 20 дней с момента обращения Совет обязан дать заключение с рекомендацией о заключении договора управления многоквартирным домом на период после окончания срока действия настоящего договора или дать заключение об отказе в заключении договора управления с указанием причин.

8.4. Утвержденные общим собранием сметы доходов и расходов становятся составной частью договора (приложением) с момента принятия. При этом договор в части стоимости и перечня работ и услуг считается действующим на условиях, предусмотренных сметой.

9. Изменение и прекращение договора

9.1. Перечни, указанные в Приложениях №№ 1-4, могут быть изменены по предложению Собственников помещений (на основании решений общего собрания) путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору;

9.2. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством;

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон – Собственников, наделенных соответствующим правом общим собранием и Управляющей компании;

- при ликвидации Управляющей организации, либо в случаях ограничения в установленном действующем законодательством Российской Федерации порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору;

- при изменении способа управления многоквартирным домом.

- по решению общего собрания Собственников;

- по инициативе Управляющей компании;

9.5. В случае досрочного расторжения договора по инициативе одной из сторон по иным основаниям уведомление должно быть отправлено также за 60 дней до предполагаемой даты расторжения договора;

9.6. При расторжении договора любому из оснований обязательства Собственников по оплате работ и услуг оказывавшихся до момента расторжения договора сохраняются.

9.7. После расторжения договора управления многоквартирным домом Управляющая компания обязана в течение 30 дней с момента получения соответствующего уведомления вернуть остаток неиспользованных средств, поступивших от Собственников за период управления, путем перечисления их на счет определенный органом управления многоквартирным домом. Остаток средств, подлежащих возврату определяется как разница между фактической суммой средств, поступивших за содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги от Собственников многоквартирного дома за период управления и суммой фактических затрат по исполнению договора управления (в том числе затрат на содержание и ремонт общего имущества, затрат на исполнение договоров оказания коммунальных услуг). Суммы средств, поступивших от Собственников или взысканных с Собственников после даты расторжения договора управления подлежат возврату на тот же счет каждые 3 месяца до полного исполнения сторонами обязательств по возврату остатков средств.

9.8. Стороны признают совершенным в надлежащей форме извещения о намерении расторгнуть договор и иные извещения, направляемые сторонам по настоящему договору, если они:

9.8.1. Со стороны Управляющей компании размещены на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома и вручены (направлены по почте) председателю Совета многоквартирного дома, либо одному из членов Совета;

9.8.2. Со стороны Собственников – вручены сотруднику управляющей компании, выполняющему организационно-распорядительные функции (директор, управляющий домом, бухгалтер, юрист) или направлены по почте в адрес Управляющей компании заказным письмом.

9.9. Управляющая компания за 30 дней до прекращения договора обязана передать техническую документацию на Дом и иные, связанные с управлением Домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме. Указанный срок не распространяется на случаи досрочного расторжения договора по инициативе Собственников. Документы, которые включает в себя техническая документация на дом, а также перечень иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом установлены действующим законодательством.

10. Прочие условия

10.1. Приложения № 1-4 являются неотъемлемой частью настоящего договора;

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у Управляющей компании, второй оригинал – у председателя Совета многоквартирного дома. Каждый Собственник вправе требовать выдачи ему заверенной управляющей компанией копии договора управления;

10.3. До принятия общим собранием сметы доходов и расходов начисления Собственникам осуществляются в размере, установленном предыдущим общим собранием, и средства расходуются в соответствии со сметой принятой общим собранием, а при ее отсутствии в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту, установленным действующим законодательством;

10.4. В период с момента заключения настоящего договора до момента поступления оплаты за первый месяц управления расходы по содержанию и ремонту несет Управляющая компания.

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Розенталь Групп «Алиот»
Юр. Адрес: г. Москва, проспект Нахимовский, дом 24,
стр. 9 оф. 27
р/сч 40702810720000004689
в ФИЛИАЛ "ХАБАРОВСКИЙ АО "АЛЬФА-БАНК"
к/с 30101810800000000770
БИК 040813770
ИНН/КПП 7727457868/772701001
e.mail: uk@rozentalgroup.ru

Председатель Совета многоквартирного дома:

Совет многоквартирного дома:

Директор _____ Розенталь Е.С.

**Перечень объектов, входящих в состав
общего имущества дома.**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома в состав общего имущества входят:

1. Фундамент и подвал, включающие кладку фундамента, вентиляционные продухи, приямки, отмостку, цоколь, подвальный помещение, систему отвода вод.

2. Стены и перегородки, включающие фасад дома, перегородки в местах общего пользования.

3. Перекрытия с примыканиями к наружным стенам.

4. Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки.

5. Водосточные трубы в составе системы внутреннего водостока, состоящей из стояков, приемных воронок и водоотводящих устройств.

6. Двери в местах общего пользования, которые могут быть деревянными или металлическими в подъездах, в тамбурах или в местах общего пользования, и включающие дверные полотна, коробки, обвязки и фурнитуру.

7. Окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (переплетов, креплений, рам, скобяных отвесов и навесов), подоконных досок, оконных коробок и оконных отливов.

8. Полы в местах общего пользования.

9. Вентиляцию дома, в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков.

10. Лестницы, крыльца, включая лестничные марши, лестничные межквартирные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльца, а также подъезды.

11. Система центрального отопления - совокупность источников тепловой энергии и теплопотребляющих установок, технологически соединенных тепловыми сетями, состоящая из санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений в составе:

- индивидуальных тепловых пунктов, которые включают, задвижки (затворы дисковые поворотные, краны шаровые), грязевики (фильтры), краны 3-х ходовые, манометры, термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили (краны шаровые), трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки;

- разводящих трубопроводов (нижней или верхней разводки), состоящих из трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), расширительных баков;

- стояков, которые имеют в своем составе трубопроводы, вентили (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки, расширительные баки, краны Маевского;

- системы отопления в местах общего пользования: в подъездах, общих коридорах. Обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, находящиеся в многоквартирном доме внутри помещений и обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещение (квартиру), не входят в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Система водоснабжения, в составе трубопроводов, задвижек, вентилях (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргайк, резьб, спускников, сборок, кранов 3-х ходовых, манометров, а также – кранов водоразборных, установленных в местах общего пользования.

13. Система водоотведения (канализации), включающая канализационные стояки, вытяжные трубы, фановую разводку, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части и ревизии.

14. Электрооборудование, в составе вводного распределительного устройства (ВРУ), включающего шкаф, щиты, рубильники, силовые группы, автоматы, пакетные выключатели с элементами учета электроэнергии, этажных щитов, имеющих автоматические и пакетные выключатели, колодки нулевые и заземления, проводники, а также электроустановочные изделия в местах общего пользования.

15. Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода в местах общего пользования, сеть внешнего освещения.

16. Придомовая территория, в пределах отведенного земельного участка: двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения.

Границей эксплуатационной ответственности между личным имуществом Собственника помещения и общим имуществом всех Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;

- в системе отопления, водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- в системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника, установленного на канализационном стояке, расположенного в квартире;
- на системе электроснабжения – входные клеммы распределительного щита.

Реквизиты и подписи сторон

ООО «Розенталь Групп «Алиот»
Юр. Адрес: г. Москва, проспект Нахимовский, дом 24,
стр. 9 оф. 27
р/сч 40702810720000004689
в ФИЛИАЛ "ХАБАРОВСКИЙ АО "АЛЬФА-БАНК"
к/с 30101810800000000770
БИК 040813770
ИНН/КПП 7727457868/772701001
e.mail: uk@rozentalgroup.ru

Председатель Совета многоквартирного дома:

Совет многоквартирного дома:

Директор _____ Розенталь Е.С.

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию
и ремонту* общего имущества дома**

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения
1. Услуги по управлению многоквартирным домом		
1.1	Проведение технической инвентаризации, хранение, обновление, актуализация технической и иной документации по многоквартирному дому.	После включения многоквартирного дома в лицензию, в течение всего срока действия договора.
1.2	Заключение договоров поставки коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг и для содержания общего имущества многоквартирного дома. Сопровождение заключенных договоров, обеспечение соблюдения требований законодательства при поставке коммунальных ресурсов и определении их объемов, расчеты с ресурсоснабжающими организациями. Контроль качества коммунальных услуг, представление и отстаивание интересов Собственников перед ресурсоснабжающими организациями.	Направление заявки на заключение договора не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора управления многоквартирным домом. Подписание после урегулирования договорных разногласий, сопровождение в течение всего срока действия договора управления.
1.3	Заключение договоров на выполнение работ, оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с поставщиками, подрядчиками, осуществление контроля за качеством, объемом периодичностью выполненных работ, оказанных услуг, их приемка.	В течение всего срока действия договора управления.
1.4	Взаимодействие с органами управления многоквартирным домом по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома для вынесения на рассмотрение советом многоквартирного дома, общим собранием собственников многоквартирного дома. Организационное обеспечение проведения общих собраний собственников многоквартирного дома.	В течение всего срока действия договора управления.
1.5	Обеспечение полного и достоверного бухгалтерского учета поступления и расходования средств на содержание и ремонт общего имущества и иных средств, поступающих в целях исполнения настоящего договора, предоставление в порядке и сроки, установленные действующим законодательством отчетов, предоставление по запросу совета многоквартирного дома информации о поступлении и расходовании средств с расчетного счета, открытого исключительно для зачисления и списания средств в целях исполнения настоящего договора	В течение всего срока действия договора управления.
1.6	Начисление платы, выставление платежных документов и сбор платежей за управление, содержание и ремонт, капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные услуги, ведение лицевого счета Собственников, текущие сверки расчетов, взыскание на основаниях и в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, работа с неплательщиками, проведение перерасчетов.	В течение всего срока действия договора управления.
1.7	Ведение и обновление реестра собственников многоквартирного дома. В объеме, необходимом для исполнения настоящего договора сбор, обновление и хранение информации о лицах, пользующихся помещениями и использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) с учетом требований законодательства о защите персональных данных	В течение всего срока действия договора управления.
1.8	Выдача Собственникам справок, лицевых счетов, актов сверок и иных документов в отношении занимаемых помещений, прием Собственников по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора	В течение всего срока действия договора управления.
1.9	На основании решений общего собрания Собственников многоквартирного дома и действующих правил использования общего имущества многоквартирного дома определение порядка использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Представление разъяснений Собственникам и проживающим лицам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.	В течение всего срока действия договора управления.

1.10	Обеспечение регистрационного учета граждан по месту жительства, в том числе прием, рассмотрение и представление документов в органы регистрационного учета для регистрации по месту жительства или по месту пребывания, в том числе выдача различных справок и других документов, сведений	В течение всего срока действия договора управления.
2. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома		
2.1.	Работы и услуги, выполняемые в отношении здания в целом и отдельных его инженерных систем.	
2.1.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно, ежедневно
2.1.1.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок Собственников	по мере необходимости
2.1.2	Обслуживание лифтов,	В течение всего срока действия договора управления.
2.1.2.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Круглосуточно, ежедневно
2.1.2.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	Согласно требованиям техн. регламентов
2.1.2.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Круглосуточно, ежедневно
2.1.2.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования и страхования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Согласно требованиям техн. регламентов
2.1.3	Обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения, пожаротушения, дымоудаления и подпора воздуха.	Постоянно в течение срока действия договора управления, с периодичностью, установленной регламентами обслуживания и руководствами по эксплуатации оборудования
2.1.3.1.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе систем пожаротушения, противопожарного водоснабжения, противодымной защиты	Ежемесячно
2.1.3.2.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов пожаротушения, противопожарного водоснабжения, противодымной защиты	Согласно требованиям техн. регламентов
2.1.3.3.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	Согласно требованиям техн. регламентов
2.1.3.4.	Техническое обслуживание и замена вышедших из строя датчиков, проводки систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	Согласно требованиям техн. регламентов
2.1.4	Контроль состояния и обеспечение работоспособности системы управления контролем доступа и автоматических систем доступа	Постоянно в течение срока действия договора управления. Проведение работ по обслуживанию и ремонту по мере необходимости.
2.1.5	Контроль состояния, обеспечение работоспособности системы видеонаблюдения.	Постоянно в течение срока действия договора управления. Проведение работ по обслуживанию и ремонту по мере необходимости.
2.1.6	Контроль состояния, обеспечение работоспособности систем коммерческого учета потребляемых коммунальных ресурсов и оказываемых коммунальных услуг, поверка, ввод в эксплуатацию.	Постоянно в течение срока действия договора управления. Проведение работ по обслуживанию, ремонту и поверке по мере необходимости.
2.1.7	Обеспечение непрерывной работы автоматизированного теплового пункта в период отопительного сезона.	Постоянно в течение срока действия договора управления.

2.1.7.1	Визуальный контроль, при необходимости инструментальная проверка целостности, работоспособности, исправности систем и элементной базы автоматизированного теплового пункта, контроль тепловых режимов работы оборудования,	Еженедельно
2.1.7.2	Программный контроль параметров тепловой энергии и теплоносителя.	Постоянно в течение отопительного сезона
2.1.7.3	Техническое обслуживание автоматизированного теплового пункта.	В соответствии с техническими регламентами и руководствами по эксплуатации
2.1.7.4	Подготовка систем автоматизированного теплового пункта к сезонной эксплуатации.	Ежегодно в неотапливаемый период
2.1.8	Контроль состояния и обеспечение работоспособности системы теплоснабжения многоквартирного дома:	
2.1.8.1	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год
2.1.8.2	Проведение пробных пусконаладочных работ.	1 раз в год
2.1.8.3	Удаление воздуха из системы отопления.	1 раз в год
2.1.8.4	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.1.8.5	Ремонт узлов и участков системы отопления	по мере необходимости
2.1.9	Контроль состояния и обеспечение работоспособности систем холодного и горячего водоснабжения многоквартирного дома	
2.1.9.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	1 раз в месяц
2.1.9.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	постоянно
2.1.9.3	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по необходимости
2.1.9.4	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	постоянно
2.1.9.5	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	по необходимости
2.1.9.7	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	в период плановых осмотров, по необходимости
2.1.9.8	Контроль состояния, выявление и устранение незначительных неисправностей стояков, лежаков, канализационных вытяжек иных элементов системы водоотведения относящихся к общему имуществу.	по результатам еженедельных осмотров
2.1.9.9	Контроль состояния, выявление и устранение неисправностей элементов водостока, ливневой канализации дренажных систем, водоотвода дворовой территории.	два раза в год в период сезонных осмотров
2.1.9	Работы, выполняемые при подготовке к отопительному сезону	
2.1.9.1	Проверка состояния, работоспособности отдельных элементов и систем теплоснабжения многоквартирного дома, промывка и гидравлические испытания внутридомовых сетей теплоснабжения, регламентное обслуживание теплового пункта и систем коммерческого учета тепловой энергии, при необходимости сдача по актам представителям ресурсоснабжающих организаций.	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.1.9.2	Проверка состояния, ремонт, оконных заполнений, входных, тамбурных и иных дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.1.9.3	Выполнение мероприятий по созданию нормативного температурного режима в помещениях общего имущества, проверка и восстановление утепления трубопроводов.	один раз в год при подготовке к отопительному сезону

2.1.9.4	Предсезонная проверка готовности систем водоснабжения, водоотведения, ливневой и дренажных систем, при необходимости сдача по актам представителям ресурсоснабжающих организаций.	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.1.9.5	Предсезонная проверка исправности систем электрохозяйства, включая резервные системы обеспечения электропитания системы теплоснабжения	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.1.9.6	Консервация поливочных систем, принятие мер к сохранности многолетних насаждений	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.1.9.7	Предсезонная проверка фасадов, кровли отмонок, приямков, продухов в цоколях здания.	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.1.9.8	Проверка и испытания оборудования, механизмов, инвентаря, применяемого в зимний период, обеспечение расходными материалами .	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.1.10	Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему сезону	
2.1.10.1	Проверка состояния систем водоотвода, дренажа, ремонт, укрепление водосточных труб, колен и воронок, локальный ремонт отмонок в местах повреждений.	один раз в год после отопительного сезона
2.1.10.2	Расконсервация и ремонт поливочной системы, подготовка многолетних зеленых насаждений.	один раз в год после отопительного сезона
2.1.10.3	Подготовка оборудования детских и спортивных площадок к эксплуатации в весенне-летний период.	один раз в год после отопительного сезона
2.1.10.4	Локальный ремонт отмонок в местах повреждений.	один раз в год после отопительного сезона
2.1.10.5	Консервация элементов системы центрального отопления.	один раз в год после отопительного сезона
2.1.10.6	Проверка и испытания оборудования, механизмов, инвентаря, применяемого в весенне-летний период, обеспечение расходными материалами.	один раз в год после отопительного сезона
2.1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции многоквартирного дома:	
2.1.11.1	Технический осмотр системы вентиляции.	1 раз в месяц
2.1.11.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	по мере необходимости
2.1.11.3	Техническое обслуживание вентиляционных установок	Согласно требованиям тех регламентов
2.1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования многоквартирного дома	
2.1.12.1	Контроль состояния, регулировка и наладка системы электроснабжения выявление и устранение неисправностей силовых и осветительных установок, элементов защиты, внутридомовых сетей, относящихся к общему имуществу в соответствии с нормами действующего законодательства, а также устранение неисправностей аварийного характера.	по результатам еженедельных осмотров
2.1.12.2	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции	в соответствии с требованиями технического регламента не реже одного раза в три года
2.2.	Работы и услуги по содержанию мест общего пользования многоквартирного дома	
2.2.1.	Уборка мест общего пользования многоквартирного дома	
2.2.1.1	Сухая и влажная уборка входных тамбуров, коридоров холлов, лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	2 раза в день
2.1.1.	Сухая и влажная уборка мест общего пользования парковочной части многоквартирного дома	1 раз в неделю
2.2.1.2	Мытье кабин лифтов	1 раз в день
2.2.1.3	Сухая и влажная уборка входных тамбуров, коридоров холлов, лестничных площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю

2.2.1.4	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц
2.2.1.5	Мытье окон в местах общего пользования	2 раза в год
2.2.1.6	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в квартал по мере необходимости
2.2.2.	Содержание земельного участка многоквартирного дома	
	<i>В теплый период года:</i>	
2.2.2.1	Уборка придомовой территории, подметание, очистка урн, уборка крылец и площадок перед входами в подъезд	Ежедневно
2.2.2.2	Выкашивание газонов	по мере необходимости не менее 3 раз в сезон
2.2.2.3	Уход за зелеными насаждениями, полив, обрезка	по мере необходимости
2.2.2.4	Очистка ливневой канализации	по мере необходимости
2.2.2.5	Контроль состояния оборудования детских, спортивных, площадок и МАФ, ремонт	ежедневно, по мере необходимости
	<i>В холодный период года:</i>	
2.2.2.6	Сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5см.	Ежедневно
2.2.2.7	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	Ежедневно
2.2.2.8	Посыпка территории противогололедными препаратами	По мере необходимости
2.2.2.9	Уборка придомовой территории, очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка,	Ежедневно
2.2.2.10	Уборка крылец и площадок перед входами в подъезды	Ежедневно
2.2.2.11	Контроль состояния оборудования детских, спортивных, площадок и МАФ, ремонт	ежедневно, по мере необходимости
2.2.2.12	Механизированная уборка проездов	По мере необходимости
2.2.2.13	Вывоз снега	По мере необходимости
3. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций многоквартирном доме		
3.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
3.1.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	1 раз в квартал
3.1.2	Восстановление работоспособности гидроизоляции и водоотвода.	по необходимости
3.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
3.2.1	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений устранение причин нарушения.	1 раз в 10 дней
3.2.2.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в 10 дней
3.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	

3.3.1	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков. Проверка состояния отделочных слоев	1 раз в месяц
3.3.2	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по необходимости
3.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
3.4.1	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. Проверка звукоизоляции и огнезащиты, состояния отделочных слоев	1 раз в месяц
3.4.2	Ремонт перегородок	по необходимости
3.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
3.5.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	1 раз в месяц
3.5.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
3.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
3.6.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена и захламления на чердаке. Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей и металлических деталей. Проверка системы водостока.	1 раз в месяц
3.6.2.	Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей.	1 раз в год
3.6.3.	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	1 раз в месяц
3.6.4.	Восстановление гидроизоляции и покрытия крыши.	по необходимости
3.6.5.	Восстановление системы водостока.	по необходимости
3.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
3.7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	1 раз в месяц
3.7.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
3.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	

3.8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов (включая пандусы и крыльца), ослабления связи отделочных слоев со стенами. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	1 раз в месяц
3.8.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
3.9.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</i>	
3.9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя полов	2 раза в год
3.9.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости
3.10.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</i>	
3.10.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в месяц
3.10.2	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по необходимости

* Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на очередной период определяется на основании решений общего собрания собственников с учетом предложений управляющей организации, собственников и совета многоквартирного дома, а в случаях, установленных действующим законодательством, на основании решения совета многоквартирного дома. Аварийные работы по текущему ремонту общего имущества, а также работы, невыполнение которых создает угрозу жизни, здоровью, имуществу собственников, либо являются предметом обязательных для исполнения предписаний государственных органов проводятся независимо от наличия решения общего собрания собственников.

Реквизиты и подписи сторон

ООО «Розенталь Групп «Алиот»
Юр. Адрес: г. Москва, проспект Нахимовский, дом 24,
стр. 9 оф. 27
р/сч 40702810720000004689
в ФИЛИАЛ "ХАБАРОВСКИЙ АО "АЛЬФА-БАНК"
к/с 30101810800000000770
БИК 040813770
ИНН/КПП 7727457868/772701001
e.mail: uk@rozentalgroup.ru

Председатель Совета многоквартирного дома:

Совет многоквартирного дома:

Директор _____ Розенталь Е.С.

**Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых управляющей организацией
Собственникам помещений**

1. Холодное водоснабжение
2. Водоотведение
3. Горячее водоснабжение
4. Теплоснабжение (отопление)
5. Электроснабжение
6. Вывоз твердых коммунальных отходов.

Примечание: Коммунальные услуги, не указанные в перечне предоставляются Собственникам непосредственно поставщиком коммунальных услуг.

Реквизиты и подписи сторон

ООО «Розенталь Групп «Алиот»
Юр. Адрес: г. Москва, проспект Нахимовский, дом 24,
стр. 9 оф. 27
р/сч 40702810720000004689
в ФИЛИАЛ "ХАБАРОВСКИЙ АО "АЛЬФА-БАНК"
к/с 30101810800000000770
БИК 040813770
ИНН/КПП 7727457868/772701001
e.mail: uk@rozentalgroup.ru

Председатель Совета многоквартирного дома:

Совет многоквартирного дома:

Директор _____ Розенталь Е.С.

7.

Реестр уполномоченных собственников, подписавших Договор управления № _____ от «____»
_____ 2022 года большинством членов Совета дома (в соответствии с Протоколом общего собрания
собственников МКД по ул. Академика Павлова 28 г. Москва от _____ 2022 г.):