ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Т32 /2018

г.о. Электросталь «26» 07 2018 г.

Собственник жилого помещения (согласно Приложению №1 к настоящему договору), именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Уютный Дом Электросталь», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Найда Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом, находящимся по адресу: Московская область, г.о. Электросталь, **ул. Трудовая д. 32**, на основании протокола общего собрания собственников № 1 от «26» июля 2018 года.

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Для нужд настоящего договора используются следующие термины:

Пользователь – член семьи собственника помещения, наниматель жилого помещения и член его семьи, владелец нежилого помещения, пользующийся им на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество – имущество в доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в т.ч. помещения в доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, а также крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства.

Услуги по управлению – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Содержание – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых систем многоквартирного дома, заданных параметров и режимов работ его конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к общему имуществу (в том числе техническое обслуживание лифтов и вывоз бытовых отходов), а также санитарному содержанию мест общего пользования и придомовой территории.

Текущий ремонт – комплекс организационно-технических мероприятий с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Капитальный ремонт – установленный Жилищным кодексом РФ перечень услуг и работ по ремонту общего имущества в доме, оказание и выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Московской области.

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

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, отопление и электроснабжение.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Обслуживающие организации – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг.

2. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан (собственников и пользователей помещений) в многоквартирном доме.

2.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору..

2.3. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений (далее – потребителям);

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность).

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и перечень коммунальных услуг прописаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Размер платы (тариф) за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и взноса на капитальный ремонт в многоквартирном доме прописан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ***Управляющая организация обязуется:***

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

3.1.2. Обеспечить:

- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных стандартов и регламентов, санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов;

- поставку коммунальных ресурсов, в том числе на общедомовые нужды, круглосуточно с предоставлением потребителям (собственникам и пользователям) коммунальных услуг надлежащего качества;

- обслуживание внутренних инженерных сетей многоквартирного дома;

- оказание услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию;

- оказание дополнительных работ и услуг, в том числе по заявкам собственников и пользователей.

3.1.3. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

3.1.4. Представлять интересы собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. Обеспечить собственников и пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем размещения информации на информационном стенде в подъезде жилого дома и в офисе управляющей организации.

3.1.6. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также вести расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.7. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения собственников.

3.1.8. Организовать и вести в установленное графиком время прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом. Вести учет и осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и пользователей помещений, принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.9. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги. В установленные российским законодательством сроки информировать собственников и пользователей

жилых/нежилых помещений об изменении тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги путем размещения информации на информационном стенде в подъезде жилого дома и в офисе управляющей организации.

3.1.10. Обеспечить выставление платежного документа (квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, путем передачи его через почтовый ящик собственника.

3.1.11. Вести регистрационный учет собственников и пользователей по месту жительства и месту пребывания, с соблюдением требований российского законодательства по защите персональных данных собственников (пользователей) помещений. Выдавать справки и выписки установленного образца собственникам, а также пользователям, зарегистрированным по данному адресу или бывших ранее зарегистрированными по данному адресу, на основании запроса и документа, удостоверяющего личность, в установленное графиком приема населения время.

3.1.12. Использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, только для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.13. На основании заявки собственника или пользователя помещения направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу или имуществу (помещению) собственника (потребителя), а также актов, предусмотренных п.5.2 настоящего Договора.

3.1.14. Предоставлять собственникам помещений отчет об исполнении обязанностей по настоящему договору не позднее 31 марта года, следующего за отчетным.

3.1.15. Предоставлять собственникам информацию о деятельности управляющей организации в соответствии со стандартом раскрытия информации об управляющих организациях, установленным Правительством РФ.

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. *Управляющая организация вправе:*

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от собственников и пользователей помещений внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Заключать с соответствующей организацией договор на организацию начислений платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома.

3.2.4. Ежегодно индексировать размер платы на дополнительные услуги (охрана, служба консъержей, и т.д.), принятые общим собранием собственников, пропорционально уровню инфляции и индексации потребительских цен на территории РФ.

3.2.5. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором; взыскивать в судебном порядке задолженность собственников (пользователей) помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Требовать допуск в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное с ним (или пользователем) время (для ликвидации аварии – в любое время) представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния находящихся в помещении общедомовых сетей и их ремонта, а также для снятия контрольных показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.2.8. Требовать от собственника и пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.9. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (непредвиденные договором), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг

осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. При этом управляющая организация уменьшает объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно стоимости оказанных непредвиденных договором работ и услуг. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

3.2.10. Формировать резервный фонд для проведения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.11. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме без права голоса.

3.2.12. Инициировать общие собрания собственников помещений в доме по использованию общего имущества собственников в доме третьими лицами.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3.3. *Собственник (пользователь) обязуется:*

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение, коммунальные услуги на общедомовые нужды (горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение, а также оплачивать дополнительные услуги в соответствии с решением общего собрания.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами помещения общего пользования;
- не допускать сбрасывания в канализационную систему мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- при наличии мусоропровода, не допускать сбрасывания в мусоропровод строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не производить перенос инженерных сетей;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- при наличии лифта, не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня звука до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;
- другие требования законодательства РФ.

3.3.3. Своевременно предоставлять управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в жилом помещении совместно с собственником; о количестве граждан, постоянно работающих в нежилых помещениях;
- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену собственника;
- о проводимых в помещениях ремонтных работах и привлекаемых к работам специалистах и организациях.

3.3.4. Своевременно предоставлять в управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки.

3.3.5. Обеспечить не менее 2-х раз в год доступ в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное время работникам управляющей организации, а также иным специалистам, имеющим право на проведение работ на общедомовых системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, для контроля технического состояния общедомового имущества и проведения необходимых ремонтных работ, проверки исправности индивидуальных приборов учета и контроля их показаний, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.3.6. Получать в управляющей организации согласование и технические условия на перенос инженерных сетей и коммуникаций, переоборудование и перепланировку помещений. Осуществлять такие работы только в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требований законодательства РФ.

3.3.7. Не осуществлять без согласования с управляющей организацией действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета (к расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета, если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации).

3.3.9. Ознакомить пользователей, занимающих помещения собственника, с условиями настоящего договора.

3.3.10. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

3.3.11. За свой счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.12. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, индивидуальных (квартирных) приборов учета немедленно сообщать о них в управляющую организацию (аварийно-диспетчерскую службу), при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.13. Сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адрес электронной почты, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещению при временном отсутствии собственника или пользователя.

3.3.14. Предоставить управляющей организации в безвозмездное пользование нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, только для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. ***Собственник (пользователь) имеет право:***

3.4.1. Требовать в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.2. Требовать от управляющей организации перерасчета платы за жилое/нежилое помещение в случаях и порядке, предусмотренных Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.3. Получать от управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

3.4.4. Заверять копии доверенностей в управляющей организации в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ.

3.4.5. Получать в управляющей организации установленного образца справки и выписки.

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими нормативными актами РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена договора включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения (в т.ч. плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме), , а также плату за коммунальные услуги на общедомовые нужды и дополнительные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в доме. В случае отсутствия такого решения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается по тарифу, установленному органами местного самоуправления. Изменения тарифа в период действия договора служат основанием для изменения цены договора, не требуют его переоформления и доводятся до сведения собственника и пользователя через платежный документ и/или путем размещения объявлений на информационных стендах.

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (тариф) за 1 квадратный метр такой площади в месяц.

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, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.3. Оплата дополнительных услуг (охрана, услуги консьержа и др.) производится на основании решений общего собрания собственников. Размер платы за дополнительные услуги устанавливается в соответствии с решениями, принятыми общим собранием собственников.

4.4. Оплата собственником (пользователем) оказанных по договору услуг осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, выставляемых управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим.

В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за предоставленные услуги собственник (пользователь) обязан по требованию управляющей организации уплатить пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. Денежные средства от собственника (пользователя) поступают на расчетный счет управляющей организации.

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов на общедомовые нужды, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника (пользователя) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг (дополнительных работ и услуг) собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и отопление, а также за дополнительные услуги по заключенным управляющей организацией договорам.

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

4.10. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от управляющей организации информации о перечне, объеме и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в установленные российским законодательством сроки;
- проверки объемов и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения управляющей организацией работ и услуг по Договору.

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

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

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей управляющей организации, собственника (пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

5.5. Акт составляется в присутствии собственника (пользователя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (пользователя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (пользователю), а второй - управляющей организации.

5.6. Управляющая организация не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, предоставляет собственникам ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора. Отчет включает информацию о размере начисленных платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, размере оплаты собственниками предоставленных услуг, размере задолженности населения по оплате услуг, а также информацию о выполненных работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества. Отчет предоставляется собственникам в письменном виде путем размещения отчета на информационных стендах в подъезде дома и в помещении управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим

Договором.

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

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

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

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

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

6.4. С момента возникновения срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством.

6.5. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в следующем порядке: Управляющая организация в письменной форме направляет Собственнику предупреждение (путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения) о приостановке предоставления коммунальных услуг в случае непогашения образовавшейся задолженности в течение 20 дней со дня передачи предупреждения.

6.6. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в управляющей организации. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником или иным пользователем в срок до истечения месяца от даты произошедшего события. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, управляющая организация не рассматривает.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на 5 лет с «01» августа 2018 года по «31» июля 2023 года.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, в т.ч. вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть письменно предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей надлежащим образом заверенной копии протокола решения общего собрания при условии полного погашения собственниками задолженности перед управляющей организацией.

8.2.2. В одностороннем порядке по инициативе управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые управляющая организация не отвечает.

8.2.3. По соглашению сторон.

8.2.4. В связи с отсутствием Лицензии на Управление многоквартирными домами, в соответствии с действующим законодательством.

8.2.5. В судебном порядке.

8.2.6. В случае смерти Собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов или в случае ликвидации собственника - юридического лица.

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

8.4. Обязательства по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (война и военные действия, восстания, мобилизация, забастовки, эпидемии, пожар, взрывы, наводнение, землетрясение и другие природные катастрофы, произошедшие в месте исполнения Договора, а также акты органов государственной и/или муниципальной власти и управления, непосредственно влияющие на исполнение обязанностей Сторонами и связанные с предметом Договора). При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников в объемах, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренного настоящим Договором, производится пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.5. При отсутствии принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть письменно предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей надлежащим образом заверенной копии протокола решения общего собрания, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.6. В случае расторжения договора, управляющая организация в срок не позднее, чем за 30 дней до даты такого расторжения, обязана передать техническую и иную связанную с ней документацию вновь избранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников или собственнику на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.7 Изменение условий и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Договор составлен на 10-ти страницах и содержит 4 приложения.

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

9.3. Договор может быть подписан со стороны Управляющей организации путем проставления факсимиле (с помощью средств механического или иного копирования) Генерального директора, в соответствии с п.2 ст. 160 Гражданского кодекса РФ.

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

9.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по начислениям и приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения

(обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

Управляющая организация не раскрывает третьим лицам и не распространяет персональные данные без согласия субъекта персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

9.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1: Список собственников жилого/нежилого помещения.
- Приложение №2: Основные характеристики многоквартирного дома, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние.
- Приложение № 3: Перечень работ и услуг.
- Приложение № 4: Размер платы (тариф) за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и взноса на капитальный ремонт.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	СОБСТВЕННИК
Юридический адрес: 141100, Московская обл, город Щелково, район Щелковский, улица Заводская, дом 9, пом.№17 ОГРН 1165050055510 ИНН 5050128446 КПП 505001001 р/с 40702810001170000179 ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	Подписи собственников помещений содержатся в приложении №1 к настоящему договору

Генеральный директор

С.И.Найда

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УЮТНЫЙ ДОМ ЭЛЕКТРОСТАЛЬ» МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ОГРН 1165050055510 ИНН 5050128446 ООО "УЮТНЫЙ ДОМ ЭЛЕКТРОСТАЛЬ"

Приложение № 2
к Договору № Т32 /2018
от «26» 07 2018 г.

Основные характеристики многоквартирного дома,
состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома:	Московская обл., г.о. Электросталь, ул. Трудовая, д.32
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):	нет данных
3	Серия, тип постройки:	Кирпичный
4	Год постройки:	1973
5	Степень износа по данным государственного технического учета:	31
6	Степень фактического износа:	32
7	Год последнего капитального ремонта:	нет
8	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:	нет
9	Количество этажей:	5
10	Наличие подвала:	да
11	Наличие цокольного этажа:	нет
12	Наличие мансарды:	нет
13	Наличие мезонина:	нет
14	Количество квартир:	80
15	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:	нет
16	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания:	нет данных
17	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания):	нет данных
18	Строительный объем:	17482
19	Площадь:	
а)	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (в контурах наружных стен), кв. м.:	5858,9
б)	жилых помещений (общая площадь квартир), кв. м.:	4177
в)	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м.:	нет данных
г)	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв. м.:	нет данных
20	Количество лестниц:	6
21	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв. м.:	453,6
22	Уборочная площадь общих коридоров, кв. м.:	нет данных
23	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), кв. м.:	нет данных
24	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кв. м.:	нет данных
25	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):	нет данных

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	сборные ж/б блоки	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки	ж/б	удовлетворительное
4	Перекрытия:		
	чердачные	ж/б	удовлетворительное
	междуэтажные	ж/б	удовлетворительное
	подвальные	ж/б	удовлетворительное
	(другое)		
5	Крыша	мягкая	удовлетворительное
6	Полы	Керамическая плитка	удовлетворительное
7	Проемы:		
	окна	Деревянные двойные	удовлетворительное
	двери	Металлические/деревянные	удовлетворительное
	(другое)		
8	Отделка:		
	внутренняя	штукатурка, окраска,побелка	удовлетворительное
	наружная	кирпич	удовлетворительное
	(другое)		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	ванны напольные	да	удовлетворительное
	электроплиты	нет	
	телефонные сети и оборудование	да	удовлетворительное
	сети проводного радиовещания	да	удовлетворительное
	сигнализация	нет	удовлетворительное
	мусоропровод	да	удовлетворительное
	лифт	нет	
	вентиляция	да	удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	электроснабжение	да	удовлетворительное
	холодное водоснабжение	да	удовлетворительное
	горячее водоснабжение	да	удовлетворительное
	водоотведение	да	удовлетворительное
	отопление	да	удовлетворительное
	газоснабжение	да	удовлетворительное
11	Крыльца	да	удовлетворительное

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

_____ **С.И.Найда**

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УЮТНЫЙ ДОМ» ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ОГРН 1165050055510 ИНН 5050128446 ООО "УЮТНЫЙ ДОМ ЭЛЕКТРОСТАЛЬ"

Приложение № 3
к Договору № Т32 /2018
от «26» 07 2018г.

Перечень работ и услуг

1. Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом:

1.1. Хранение и актуализация технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов.

1.2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

1.3. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, в т.ч. заключение и сопровождение договоров энергоснабжения (поставки электрической энергии), теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги на общедомовые нужды соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

1.4. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из заключенных договоров.

1.5. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:
- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг на общедомовые нужды, , в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- сбор платежей и осуществление расчетов со сторонними подрядными организациями и ресурсоснабжающими организациями за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

1.6. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

1.7. Ведение регистрационного учета (паспортный стол) собственников и пользователей по месту жительства и месту пребывания, с соблюдением требований российского законодательства по защите персональных данных собственников (пользователей) помещений. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме. Выдача справок и выписок установленного образца собственникам, а также пользователям, зарегистрированным по данному адресу или бывших ранее зарегистрированными по данному адресу, на основании запроса и документа, удостоверяющего личность, в установленное графиком приема населения время.

1.8. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома и осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

1.9. Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам пользования этим имуществом.

1.10. Предоставление отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом в сроки и в объеме, которые установлены настоящим договором.

1.11. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731.

1.12. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг
1	Техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов и внутридомовых инженерных сетей (работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
2	Техническое обслуживание и текущий ремонт вентиляционных каналов (работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции)
3	Уборка мест общего пользования (работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
4	Уборка территории (работы по содержанию придомовой территории)
5	Вывоз ТБО (работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов)

2.1. Периодичность оказания услуг и выполнения работ

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
1.1	*Работы, выполняемые в отношении фундамента*: а) проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам (устранение выявленных нарушений); б) проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундамента; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. При выявлении нарушений - составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.2	*Работы, выполняемые в подвале*: - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; - 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; - контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	1 раз в месяц
1.3	*Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен*: - 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	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра

	самонесущих панелей. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	
1.4	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий***: - 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; - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.5	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов***: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.6	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши***: - проверка кровли на отсутствие протечек; - проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаке, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок наружного водостока; - проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; - проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых вод. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.7	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц***: - выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.8	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада***: - выявление нарушений отделки фасада и его отдельных элементов; - контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра

	- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции; - контроль состояния и восстановление отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы; - контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
1.9	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок***: - 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. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.10	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки***: - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.11	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме***, - проверка состояния основания и поверхностного слоя. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
1.12	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме***: - 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. При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в месяц
1.13	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования***: - проверка заземления оболочки электрокабеля; - замеры сопротивления изоляции проводов и заземляющих устройств; - восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - поверка электросчетчиков в ВРУ; - снятие показаний электросчетчиков в ВРУ; - измерение нагрузок; - электрические испытания диэлектрических ковриков и перчаток	1 раз в 3 года немедленно ежедневно по регламенту ТО согласно МПИ 1 раз в месяц по требования ПУЭ
1.14	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем***	1 раз в год в

	теплоснабжения (отопление): -испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ; - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	период подготовки к отопительному сезону
1.15	***Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания системы холодного водоснабжения, отопления и водоотведения***: - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек и внутреннего водостока.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра ежедневно ежедневно при необходимости ежедневно ежедневно
1.16	***Обеспечение устранения аварий*** в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в многоквартирном доме, ***выполнения заявок населения***	на системе холодного водоснабжения – 4 ч.; на системе отопления – 4-16 ч. в зависимости от температуры наружного воздуха; на системе электро-снабжения – 24 ч.
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции		
2.1	Техническое обслуживание системы, определение работоспособности оборудования и элементов системы.	В соответствии с договором
2.2	Проверка утепления чердака, плотности закрытия входов на него.	
2.3	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах, устранение засоров в каналах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.	2 раза в год в период проведения сезонного осмотра
3. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
3.1	Влажная уборка полов 1-й этажа: тамбур, холл подъезда	1 раз в рабочий день
3.2	Сухая/влажная уборка полов в помещениях общего пользования.	1 раз в месяц
3.3	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон.	2 раза в год

3.4	Очистка систем защиты от грязи (ячеистых покрытий, приямков).	1 раз в рабочий день
3.5	Проведение дератизации и дезинсекции помещений (при необходимости).	1 раз в квартал
4. Работы по содержанию придомовой территории		
4.1	*в холодный период года*:	
	- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в рабочий день по мере необходимости
	- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	
	- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	
	- очистка придомовой территории от наледи и льда;	
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов,	
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
4.2	*в теплый период года*:	
	- подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в рабочий день
	- очистка от мусора урн, установленных возле подъезда;	1 раз в рабочий день
	- уборка и выкашивание газонов;	2 раза в сезон
	- прочистка ливневой канализации;	при необходимости
	- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в рабочий день
5. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов		
5.1	Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	В соответствии с договором
5.2	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	по мере накопления

3. Перечень коммунальных услуг

№ п/п	Наименование коммунальной услуги	Порядок предоставления
1	Отопление	В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ
2	Холодное водоснабжение	
3	Водоотведение	
4	Электроснабжение	
5	Газоснабжение	

Изменение перечня или периодичности оказываемых услуг и выполняемых работ осуществляется на основании решения общего собрания собственников жилых/нежилых помещений в доме.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

М.П. _____ С.И. Найда

Приложение № 4
к Договору № Т32 /2018
от «26» 07 2018 г.

Размер
платы (тариф) за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения
*(ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЭЛЕКТРОСТАЛЬ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ №613/7 от 09.07.2018г)**

№ п/п	Тип жилищного фонда	Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в рублях за 1 кв.м общей площади в месяц с НДС
1	Многоквартирные дома, оборудованные системами центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализования, системой газоснабжения (газовыми плитами), мусоропроводами	35,83

**- изменения тарифа в период действия договора служат основанием для изменения цены договора и не требуют его переоформления.*

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

_____ **С.И.Найда**

М.П.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УЮТНЫЙ ДОМ ЭЛЕКТРОСТАЛЬ" МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ОГРН 1165050055510 ИНН 5650122446
ООО "УЮТНЫЙ ДОМ ЭЛЕКТРОСТАЛЬ"