

Договор управления №11 многоквартирным домом Лунная, 25

г.о. Домодедово

« 01 » июля 2019 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, г.о. Домодедово, мкр. Западный, ул. Лунная, д.25** (далее многоквартирный дом), именуемые далее «Собственники» (Приложение №1), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Домодедовская Эксплуатирующая Организация» (ООО «ДомЭксКом»), член *Саморегулируемой организации управляющих недвижимостью "Качество. Инновации. Технологии"* именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Бородиной С. Г., действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений, проводимого в форме очно-заочного голосования в период с 6 по 31 марта 2019г. (протокол внеочередного общего собрания собственников в форме очно-заочного голосования от «01» апреля 2019 г. №2), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Место исполнения Договора управления: **МО, г.о. Домодедово, мкр. «Западный», ул. Лунная, д.25**

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 2 к настоящему Договору.

- 1.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:
- а) адрес многоквартирного дома **МО, г.о. Домодедово, мкр. «Западный», ул. Лунная, д.25**
 - б) номер технического паспорта БТИ, инвентарный номер –
 - в) наименование объекта – **многоквартирный жилой дом;**
 - г) год постройки **2011г.;**
 - д) этажность - **12, 14 и 17;**
 - е) количество квартир - **532;**
 - ж) общая площадь с учетом летних помещений _____ кв. м;
 - з) общая площадь жилых помещений без учета летних _____ кв. м;
 - и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
 - к) степень износа по данным государственного технического учета **0%** по состоянию на 2011г.;
 - л) год последнего комплексного капитального ремонта - **не проводился;**
 - м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - **отсутствует;**
 - н) кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, на котором расположен жилой дом _____ кв. м.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №3 и №4. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Порядок внесения изменений в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме отражен в приложении №5.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

2.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, от всех нанимателей и арендаторов Собственника.

2.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.6. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

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

2.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, застревание в лифте людей, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - **в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону диспетчерской службы.**

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных

недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.15. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.16. Информировать в письменной форме Собственника (иных законных пользователей) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.17. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.18. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.19. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

2.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.

2.1.23. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные

услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.24. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому Собственнику на обратной стороне квитанции, а также размещается на досках объявлений в подъездах. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и их расходовании.

Помимо этого, на обратной стороне квитанции размещать промежуточный ежемесячный отчет по исполнению договора управления.

2.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.26. Не распространять персональную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

2.1.29. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.30. В случае принятия Собственниками решения о страховании многоквартирного дома, заключить договор страхования, в соответствии с действующим законодательством, за дополнительную плату.

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

2.1.32. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников,

указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.33. Вести журнал заявок в электронном виде с ежемесячным предоставлением Совету дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству потребленных услуг в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

2.2.5. Заключать договора аренды мест общего пользования и возмещения электрической энергии с операторами сотовой связи и интернет провайдерами, имеющими оборудование в МОП без решения общего собрания, а при новых предложениях аренды МОП только на основании решения общего собрания собственников, при этом 20 % дохода от суммы комиссии по договору перечисляется в пользу Управляющей организации, 80% в пользу собственников помещений.

2.2.6. Направлять денежные средства, полученные по договорам, указанным п.2.2.5. на повышение комфортности проживания жителей только на основании решения Совета дома.

2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

2.3.3.1. не производить перенос инженерных сетей;

2.3.3.2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

2.3.3.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

2.3.3.7. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

2.3.3.8. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

2.3.3.9 не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с законодательством РФ;

2.3.3.10. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

2.3.5.1. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.8. Ежемесячно до 25 числа текущего месяца предоставлять показания индивидуальных приборов учета потребляемых коммунальных услуг «Холодное водоснабжение» и «Горячее водоснабжение».

2.4. Собственник имеет право:

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

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

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с 3.12 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.24 настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 4 (финансовый план) к настоящему Договору, который утверждается ежегодно на общем собрании собственников помещений. В случае не утверждения финансового плана на следующий год действует тариф, утвержденный администрацией г.о. Домодедово (муниципальный).

стоимостью фактически потребленных коммунальных ресурсов по тарифам ресурсоснабжающих организаций;

размером взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (в размере минимального взноса, установленного Правительством Московской области);

дополнительных услуг на основании заявления собственника, в т.ч. слив стояка, пломбировка приборов учета;

дополнительных услуг на основании решений общего собрания собственников помещений.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг исходя из фактического количества проживающих в помещении лиц.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.17 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт

жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

3.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора пеней указывается в том же платежном документе. Начисление пени происходит с 1 числа следующего месяца.

3.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и за отопление.

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

3.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ и услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней указанных нарушений 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.

3.12. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.13. 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.

3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственников, размещенных на специальном счете по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта,

сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

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

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе направить Собственнику требование об оплате в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, а в случае отказа Собственника от добровольной оплаты обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба и компенсации фактических расходов.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

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

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

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

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

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

5.1.4. составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

5.1.5. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.1.6. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

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

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

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 (нанимателя), 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 (члена его семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

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

5.7. Управляющая организация ежегодно предоставляет отчет по выполненным работам и оказанным услугам на общее собрание собственников для его утверждения общим собранием собственников.

6. Порядок изменения и прекращения Договора

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

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. По соглашению Сторон.

6.2.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

в случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц 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;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

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

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

6.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора.

6.9. Стороны договорились, что изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества принимаются решением общего собрания собственников помещений.

7. Прочее

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

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств

по договору товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключается сроком на 3(три) года и вступает в силу с «01» июля 2019г.

9.2. В случае если ни одна из сторон не уведомлена за месяц до окончания срока действия договора о расторжении, то его действие продлевается на три года.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Экземпляр собственников хранится у Председателя совета дома. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Список собственников помещений в многоквартирном доме, подписавших договор управления.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: МО, г.о. Домодедово, мкр. Западный, ул. Лунная, д. 25.

3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.

4. Смета на содержание и обслуживание многоквартирного дома (финансовый план).

5. Порядок изменения Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники

Подписывают приложение 1
К данному договору

Управляющая организация

Факт. Адрес: г.о. Домодедово, Рабочая, 46,
к.1.

Почтовый адрес: 121354, Москва, ул.
Кутузова, д. 11, к. 4, кв. 107

Телефон: + 7-967-245-62-76

ИНН 5009085713/500901001

ОГРН 1125009004845

ОКПО 18175734

р/с 407 02 810 10 000 000 2563

в ОАО МКБ «ДОМ-БАНК»

БИК 044552593 ИНН 5009018805 КПП
500901001

Кор/счет 30101810400000000593

Генеральный директор:

_____ Бородина С.Г.

Приложение № 1
к Договору управления № 11 от 1 июля 2019г.
многоквартирным домом №25, ул. Лунная, г.о. Домодедово

Помещение		Площадь, м2	Собственник	Доля	Право	паспортные данные, номер, дата выдачи, адрес регистрации	конт. телефон, адрес эл.почты	подпись собственника, дата
Номер	Тип							
1								
2								
3								

Собственник:
Подписывает Приложение № 1
К договору управления №11
От 1 июля 2019г.

Управляющая организация:
Генеральный директор

_____ /Бородина С.Г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, г.о. Домодедово, ул. Лунная, д. 25**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, по водоотведению до первого ответвленного раструба от стояка.

и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых, пассажирских лифтов от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Акт разграничения с собственником до прибора учета.

л) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Собственник:
Подписывает Приложение № 1
К договору управления №11
От 1 июля 2019г.

Управляющая организация:
Генеральный директор

_____/Бородина С.Г.

ПЕРЕЧЕНЬ и ПЕРИОДИЧНОСТЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Домодедово, ул. Лунная, 25

№ п/п	Наименование	ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕ НИЯ
1.	Услуги по управлению домом	
	<i>включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	<i>условия выполнения</i>
	Размещение информации на обязательных сайтах раскрытия информации по техническому состоянию дома и финансовому состоянию компании, а также на сайте компании.	Ежемесячно
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.	Постоянно, в течение срока действия Договора с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	Постоянно, в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	<p>- Ежегодно организация и проведение общих собраний собственников с подготовкой всех необходимых для этого документов, - Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; • заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; <p>- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом - взаимодействие по согласованию условий работы, заключения новых договоров и оценке качества предоставляемых услуг с советом дома и инициативными жителями дома.</p>	в порядке, определяемом Управляющей организацией и советом дома.
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 30 дней со дня вступления в силу Договора
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета

	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	На день заключение Договора, ежемесячно и на день прекращения Договора
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Ежемесячно
	Предоставление отчета в отдел субсидий для предоставления льгот населению.	Ежемесячно
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным
	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	Управляющий: ср. 18.00-20.00 чт. 10.00 до 12.00 Бухгалтер сб. с 12.00 до 18.00 исполнительный директор в любое время пн – сб с 10 до 20.00 по предварительной заявке за 2 часа По договоренности с Советом Дома время приема может быть изменено.
	Письменное уведомление пользователей помещений организации о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	По мере появления информации на стендах объявлений и сайте организации, ежемесячно на оборотной стороне квитанции
	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения в потовый ящик, выписка из домовой книги в МФЦ
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие – в момент обращения, в т.ч. по эл.почте domexcom@gmail.com остальное - в течение 3х рабочих дней с даты получения
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или не предоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в течение 30 минут, или время, согласованное с потребителем
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	В течение 5-ти дней с даты обращения
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием собственников и условий данного Договора
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 30 минут с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома	
2.1.	Санитарное содержание общего имущества дома	
	Санитарное содержание мест общего пользования дома	

<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>Периодичность</i>
Подметание лестниц (пожарных)		Ежедневно (кроме ср. и вск.)
Мытье лестниц (запасной выход), в том числе чердачных		1, 10, 20 числа каждого месяца
Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы		28 числа каждого месяца
Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа и кабин лифтов		5 раз в неделю (кроме ср. и вск.)
Мытье лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) на всех этажах		Еженедельно Пн- 1,8 подъезд Вт -2,7 подъезд Чт -3,6 подъезд Пт – 4,5 подъезд
Подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) на всех этажах		5 дней в неделю
Влажная протирка плафонов светильников, перил лестниц запасного выхода и лоджий, входных и межэтажных дверей.		По необходимости, но не реже 1 раза в месяц (по графику)
Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода		1 раз в месяц по мере необходимости
Мытье входных и межэтажных дверей, стен		Ежемесячно или по мере необходимости
Уборка чердачного и подвального помещений		Ежемесячно
Дератизация и дезинсекция		По необходимости
Уборка кровли нежилых помещений 1ого этажа только в летний период		Еженедельно по пятницам
2.2 Санитарное содержание придомовой территории		
Содержание в зимний период (с 1.10 по 30.04):		
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>Периодичность</i>
Подметание свежевыпавшего снега		1 раз в день
Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде		Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада.
Удаление наледи		По мере необходимости
Посыпка территории противогололедными материалами		по мере необходимости
Очистка урн от мусора		Ежедневно, кроме среды и вск
Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек		по мере образования
Содержание в летний период (с 1.05 по 31.09):		
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>Периодичность</i>
Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см		5 раз в неделю
Подметание территории в дни обильных осадков		1 раз в 2 дня
Уборка мусора с газонов		5 раз в неделю
Очистка урн от мусора		5 раз в неделю
Мытье урн		По мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
2.3. Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора) (вывоз ТБО осуществляется ежедневно, КГО – еженедельно)		
2.4. Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома		
<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		
1.Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома (Приложение № 2 к Договору) осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.		
2.Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации;		
3.При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования: - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования,		

находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка плафонов электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;

- прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- частичный ремонт кровли;
- осмотр и проверка пожарной сигнализации и средств тушения на этажах.

4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- ремонт в местах общ.пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на дверях лоджий в местах общего пользования;
- ремонт и прочистка вентиляционных каналов;

5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером.

6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
- аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.

7. Ежедневный осмотр, кроме выходных общего имущества сотрудниками компаний – подвалов, подъездов, технического этажа во избежание аварийных ситуаций, в случае выявления засоров канализации, течи крана и отсутствия освещения в месте общего пользования предпринимаются меры для устранения данной неисправности и последствий в течение 3-х часов, в т.ч. выявление и выполнение следующих видов работ: замена перегоревших ламп, замена светильников, ремонт почтовых ящиков, устранение засоров канализации

2.5. Прочие работы по техобслуживанию:

*Техническое обслуживание лифтов (круглосуточно)
Обслуживание систем пожарной безопасности ежемесячно*

2.6. Содержание объектов благоустройства

Очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, номерных знаков, прочих элементов благоустройства, замена досок объявлений, установка ограждающих столбиков.

2.7. Перечень работ по текущему ремонту: по согласованию с Советом дома.

2.8. Перечень дополнительных работ: по согласованию с Советом дома.

2.9. Работы непредвиденного характера

Определение видов работ	Объем работ	Сроки проведения
<p>Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих (с учетом создания резерва в течение всего срока действия Договора).</p>	<p>В объеме минимально необходимых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - неотложных - не относящихся к неотложным 	<p>при возникновении</p> <p>в сроки, согласованные с Советом дома</p>

2.10	Начисление, сбор и хранение средств для капитального дома собственников дома, вносимыми собственниками дома.
	Ежемесячное начисление в квитанциях и перечисление полученных денежных средств от собственников на специальный счет дома, ежемесячный отчет по сбору и перечислению собственниками средств капитального ремонта перед собственниками, ежеквартально перед жилищной инспекцией, но не реже 1 раза в год.

Собственник:
Подписывает Приложение № 1
К договору управления №11
от 1 июля 2019г.

Управляющая организация:
Генеральный директор
_____ /Бородина С.Г.

Приложение № 4
к Договору управления № 11 от 1 июля 2019г.
многоквартирным домом №25, ул. Лунная, г.о. Домодедово

Смета на содержание и обслуживание многоквартирного дома (финансового план)

Собственник:
Подписывает Приложение № 1
К договору управления №11
от 1 июля 2019г.

Управляющая организация:
Генеральный директор
_____ /Бородина С.Г.

Порядок изменения Перечня работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень и периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (далее Перечень) на каждый год действия Договора.
 2. Изменение Перечня, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.
 3. Перечень может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:
 - а) Перечень может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг (далее - дополнительные работы, услуги);
 - б) из Перечня могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);
 - в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 3 к договору;
 - г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 3 к Договору;
 - д) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 3 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.
- Все виды указанных в настоящем пункте изменений, вносимых в Перечень осуществляется путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с Советом дома.
4. Изменение Перечня работ, услуг по предложению Управляющей организации путем согласования таких изменений с Советом дома допускается в следующих случаях:
 - а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнять эти работы в срок с надлежащим качеством);
 - б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ;
 - в) при включении в Перечень услуг минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников.
 5. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг

(возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не приводит к изменению Перечня работ, услуг.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления - до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

6. Если в период исполнения Договора Управляющая организация выявила необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, собственники помещений обязаны принять решение о включении таких работ в Перечень работ, услуг с определением источника их финансирования, если иное изменение Перечня не будет согласовано с уполномоченным лицом, в соответствии с п.п. «б» п. 4 настоящего Приложения.

7. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений в случае, указанном в п. 2' настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с Советом дома в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и Советом дома соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в Договор. Информация о таком изменении Перечня работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей.

Собственник:
Подписывает Приложение № 1
К договору управления №11
от 1 июля 2019г.

Управляющая организация:
Генеральный директор

_____/Бородина С.Г.

Финансовый план многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.о. Домодедово, ул. Лунная, д.25 на период июль 2019г.-июнь 2020г.

Утвержден решением внеочередного общего собрания
собственников, Протокол № _____ от " ____ " _____ 2019г.

Начисления собственникам			кв.м.	29 653,49	29 653,49
			Тариф в месяц	Сумма план в мес	Сумма план в год
1.	Эксплуатационные расходы и транзитные платежи				
1.1.	управление, содержание и ремонт общедолевого	29653,5	кв.м.	30,25	897 018
1.2.	плата за слив стояка ХВС, ГВС, отопления		шт	500,00	0
1.3.	Итого по эксплуатационным расходам и транзитным платежам			897 018	10 764 217
2.	Доход от предпринимательской деятельности				
2.1.	доход от рекламных досок		шт		0
2.2.	агентское вознаграждение от интернета		шт		0
2.3.	Итого по статье: доход от предпринимательской деятельности			0	0
3.	Коммунальные услуги и другие транзитные платежи справочно				
3.1.	Отопление	29653,5	кв.м.	по тарифам	по ДПУ
3.2.	Горячее водоснабжение		куб.м	ресурсоснабжающих организаций	
3.3.	Холодное водоснабжение		куб.м		
3.4.	Водоотведение/канализация		куб.м		
3.5.	Электроснабжение мест общего пользования		квт.ч		
3.6.	Итого по коммунальным услугам и другим транзитным платежам				
4.	Капитальный ремонт (информационно)				
4.1.	Взнос в фонд капитального ремонта	29653,5	шт	9,07	268 957
4.2.	Итого по статье: капитальные ремонт			268 957	3 227 486
Расходы УК на содержание и обслуживание МОП			кв.м.	29 653,49	29 653,49
		кол-во	Тариф в месяц	сумма в мес	сумма в год
6.	Эксплуатационные расходы и транзитные платежи				
6.1.	<i>Расходы на управление (административное)</i>			7,80	231 165
6.1.1.	рентабельность УК	12		2,25	66 800
6.1.2.	управляющий-диспетчер	12	50 025	1,94	57 500
6.1.3.	бухгалтер по расчету с контрагентами, отдел кадров	12	17 400	0,67	20 000
6.1.4.	бухгалтер по расчетам с населением или ЕРИЦ	12	26 100	1,01	30 000
6.1.5.	Взносы с з/п (ПФР, ФСС)	12	30,20%	1,09	32 465
6.1.6.	Расходы на телефон	12		0,08	2 400
6.1.7.	покупка содержание и ремонт орг техники, канц товары, почтовые расходы	12		0,51	15 000
6.1.8.	Комиссия банка	12		0,10	3 000
6.1.9.	ИС, ЖКХ	12		0,13	4 000
7.	Содержание и обслуживание общего имущества			18,20	539 823
7.1.	эксплуатационная служба			1,98	58 590
7.1.1.	гл инженер (обслуживание ИТП)	12	8 700	0,34	10 000
7.1.2.	сантехник (по сов-ву)	12	13 050	0,51	15 000
7.1.3.	электрик (по сов-ву)	12	8 700	0,34	10 000
7.1.4.	разнорабочий	12	8 700	0,34	10 000
7.1.5.	Взносы с заработной платы (ПФР, ФСС)	12	30,2%	0,46	13 590
7.2.	Санитарное обслуживание			4,83	143 220
7.2.1.	дворник	12	43 500	1,69	50 000
7.2.2.	уборщица	12	43 500	1,69	50 000
7.2.3.	доплата за уборку снега в зимний период, трактор	12	8 700	0,34	10 000
7.2.4.	Взносы с заработной платы (ПФР, ФСС)	12	30,2%	1,12	33 220
7.3.	Договора			11,40	338 013
				11,40	4 056 160

7.3.1.	юрист	12			15 000	180 000
7.3.2.	Договор на паспортный стол	12		0,25	7 413	88 960
7.3.3.	Договор на обслуживание пожарного оборудовани	12		1,35	40 000	480 000
7.3.4.	Договор на обслуживание лифтов, диспетчеризаци	12		4,32	128 000	1 536 000
7.3.5.	Договор на дератацию и дезинфекцию	12		0,10	3 000	36 000
7.3.6.	Договор на обслуживание сайта	12		0,10	3 000	36 000
7.3.7.	обучение и подготовка персонала	12		0,07	2 000	24 000
7.3.8.	текущие и хозяйственные расходы для работы дворника, уборщицы, противогололедные реагенты	12		0,34	10 000	120 000
7.3.9.	материалы для сантехника, электрика, текущий ремонт домовладения и инженерных систем, пожарного оборудования, благоустройство территории	12		0,67	20 000	240 000
7.3.10.	проведение работ по согласованию с советом дома по плану работ (замена светильников, замсна дверей, тревожная кнопка)	12		3,70	109 600	1 315 200
8.	Итого по эксплуатационным расходам и транзитным платежам			26,00	770 988	9 251 860
8.1.	проведение работ по согласованию с советом дома по плану работ (текущий ремонт на этажах)	12		4,25	125 930	1 511 160
8.2.	Итого по эксплуатационным расходам и транзитным платежам			30,25	897 018	10 763 020
	стоимость кв.м.				30,25р.	30,25
9.	Доход от предпринимательской деятельности					
9.1.	Доход от предпринимательской деятельности	12			0	0
9.2.	в т.ч. налог	12		15%	0	0
9.3.	в т.ч. вознаграждение УК	12		20%	0	0
9.4.	в т.ч. выполнение работ по согласованию с советом дома	12			0	0
9.5.	Итого по статье: доход от предпринимательской деятельности				0	0

Генеральный директор



СГ

Бородина С.Г.