ДОГОВОР № \_\_\_\_\_/2017

управления многоквартирным домом

Г.о. Подольск " " августа 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Антей+», в лице Директора Ачкасов А.А,, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственник(и) квартиры №\_\_\_\_\_\_ или Уполномоченное собственниками лицо Председатель Совета Дома, расположенного по адресу Московская область, Г.о. Подольск, ул. Академика Доллежаля д.9, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от «03» августа 2017 г.).

Проект настоящего Договора утвержден общим собранием Собственников. Настоящий Договор управления может быть также заключен с каждым собственником многоквартирного дома.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](#P42) настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF6D885213AB0C197034ADFw1P2J) РФ, ГК РФ, ЖК РФ, [Правилами](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF5D9832734E19695521FD1176205C1460EA0AEB669363233w0P8J) содержания общего имущества в многоквартирном доме, [Правилами](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF5D9832734E19695521FD1176205C1460EA0AEB669363233w0P8J) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF5D9832734E19695521FD1176205C1460EA0AEB669363333w0PFJ) 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, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.4. Термины и определения, примененные в настоящем Договоре, трактуются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область. г.Подольск, ул.Академика Доллежаля д.9(далее – Многоквартирный дом, МКД), предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников, в течение согласованного Сторонами срока действия Договора, за плату обязуется оказывать услуги по управлению МКД, услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам и пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. [Состав и состояние общего имущества](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6E19AC98BB5CEF7D7812237EDCB9F5A46DD15w6P5J) в Многоквартирном доме, а также характеристика МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#P53) 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, за счет Собственников помещений МКД.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с Перечнем работ и (или) услуг по управлению и по содержанию общего имущества МКД (Приложение № 2), Планом работ по текущему ремонту общего имущества собственными силами или с привлечением третьих лиц . Изменения Приложения № 2 производиться по решению общего собрания собственников МКД в соответствии с действующим законодательством РФ и положениями настоящего Договора.

3.1.3. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и нормативно-правовыми актами РФ.

3.1.4. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

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

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации и/или заказчика-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ по текущему и капитальному ремонту.

3.1.7. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников иными способами.

3.1.8. Не распространять конфиденциальную информацию, персональные данные принадлежащую Собственникам (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), даже в целях исполнения данного договора без его письменного разрешения. Производить начисления, сбор платы за жилое помещение/коммунальные услуги самостоятельно без привлечения 3-х лиц.

3.1.9. Предоставлять или организовать предоставление Собственникам или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.10. Информировать Собственников 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.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (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.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.13. Информировать Собственников об изменении размера платы за помещение (пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разделом 4](#P203) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.14. Обеспечить доставку единого платежного документа в почтовые ящики Собственников.

3.1.15. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.16. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника, связанных с содержанием или текущим ремонтом общего имущества, согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.17. Представлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год.

3.1.18. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

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

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на цели определенные решением Собственников.

3.1.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.21. Приступить к исполнению обязательств по настоящему Договору с даты вступления в силу договоров на поставку коммунальных ресурсов и при условии включения МКД в реестр Лицензии на управление многоквартирными домами управляющей организации.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (предприятиям, обществам и т.п.).

3.2.2. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, не противоречащем действующему законодательству, взыскивать с Собственников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5.Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии с Приложением № 4).

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственников по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

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

3.2.11. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

**3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Не позднее 25 числа расчетного месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) 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 Собственников, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума, путем использования громких звуковоспроизводящих устройств или при проведении ремонта, переустройства, перепланировки жилых помещений в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 08.00 в будние дни, с 22.00 до 10.00 в субботу, воскресенье и праздничные дни, с 13.00 до 15.00 ежедневно;

л) уведомлять Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме с предоставлением документов , разрешающих проведение данных работ;

м) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения за дополнительную плату заказывать мусоросборный контейнер для строительного мусора, и согласовывать с Управляющей организацией время и место установки

н) письменно согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по переустройству системы отопления и водоснабжения в помещении принадлежащем Собственнику.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

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

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

3.3.6. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

**3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. Осуществлять контроль за 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с [положениями](#P230) настоящего Договора.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF5D9832737E39695521FD1176205C1460EA0AEB669363232w0P8J) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, только документально подтвержденных, причиненных Собственнику, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору. При нарушении условий настоящего пункта, в части документального подтверждения убытков, требования считаются не обоснованными и соответственного Управляющей организацией не принимаются.

3.4.5. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с [положениями](#P130) настоящего Договора.

4. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ,

ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ И ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

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

4.2. Размер платы для Собственников жилых/ нежилых помещений устанавливается в размере тарифа утверждаемого Администрацией Г.о.Подольска Московской обл. за содержание и ремонт жилого помещения.

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF5D9832734E19695521FD1176205C1460EA0AEB669363233w0P8J) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF5D9832734E19695521FD1176205C1460EA0AEB669363333w0PFJ) 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, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF5D9832737E39695521FD1176205C1460EA0AEB669363232w0P8J) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с [положениями](#P134) настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти (местного самоуправления) в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за расчетным. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Собственники 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 действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги, может быть изменен Управляющей организацией на основании представленных Собственниками подтверждающих документов, в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6FD9ACE8BB5CEF5D9832737E39695521FD1176205C1460EA0AEB669363232w0P8J) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти (местного самоуправления).

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.12. Собственники, оплачивая выставленный платежный документ (направление оферты) Управляющей организацией, любым из доступных способов, подтверждают свое согласие с настоящим Договором, его условиями и положениями (акцептуют настоящий Договор) т.е. Договор признают заключенным в случае подписания его со стороны собственников Председателем Совета Дома.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами согласовано Приложение № 4.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере установленном действующим законодательством РФ.

5.3. 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 обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба. Стороны пришли к соглашению установить договорную подсудность по месту нахождения многоквартирного дома (МО, Г.о. Подольск, ул.Академика Доллежаля 9)

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

5.5. В случае неисполнения Управляющей организацией [п. 5.4](#P247) настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- 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 настоящего Договора.

6.2. 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 Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственников,

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [положениями](#P240) настоящего Договора.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке:

7.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:

а) многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

7.1.2. по инициативе Собственников в случае:

а) принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания, в случаях систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, более 3 (трех) случаев подряд, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](#P263) настоящего Договора.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента получения другой Стороной письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить органы исполнительной власти (местного самоуправления) о расторжении Договора.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) и понесенных расходов во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.9. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 3 год(а) и вступает в действие с "03" августа 2017 г.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на 2 года и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Приложения:

10.2.1. [Состав и состояние общего имущества](consultantplus://offline/ref=5240ABEED8A7A52328D6E19AC98BB5CEF7D7812237EDCB9F5A46DD15w6P5J) в Многоквартирном доме, а также характеристика МКД (Приложение № 1).

11.2.2. Перечень услуг и работ по управлению и по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 2).

11.2.3. Порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 3).

11.2.4. Разграничения ответственности Управляющей организации и Собственников (Приложение № 4).

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

1. Собственник (и)

1) Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) Собственник (и)

Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3) Собственник (и)

Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4) Собственник(и)

Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Антей+»

Юридический адрес: 142117, Московская область, г. Подольск, Парковая д.48

Почтовый адрес: 142110, Московская область, г..Подольск, ул. 50 лет ВЛКСМ д.18А, оф. 2

ИНН/КПП 5036140441/503601001

Р.сч 40702810040000015890 в ПАО «Сбербанк России»

к/сч 30101810400000000225 БИК 044525225

Директор ООО «Антей+»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Шилин С.С.)

Приложение № 1

к Договору об управлении

многоквартирным домом

от "03" августа 2017 г. № \_\_\_/2017

Состав общего имущества многоквартирного

дома

Г.о..Подольск, ул.Академика Доллежаля д.9

(адрес многоквартирного дома)

1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:

□ межквартирные лестничные площадки,

□ лестницы,

□ лифты,

□ лифтовые и иные шахты,

□ мусоропроводы,

□ коридоры,

□ технические этажи,

□ чердаки,

□ подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),

□ крыши,

□ ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,

□ механическое оборудование,

□ электрическое оборудование,

□ санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений обслуживающее более одного помещения,

□ земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник(и) Управляющая организация

Директор ООО «Антей+»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Шилин С.С.)

М.П.

Приложение № 2

к Договору об управлении

многоквартирным домом

от "03"августа 2017г.№ \_\_\_\_/2017

Перечень услуг и работ по управлению и по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование работ (услуг)** | **Требования к работам (услугам)** |
| 1. **Управление Общим имуществом** | | |
| 1.1. | **Работа с технической документацией на Дом и иными, связанными с управлением Домом документами** | |
| прием технической документации на дом и иных, связанных с управлением домом документов, в составе и в порядке, установленных действующими нормативно-правовыми актами Правительства РФ; | В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора |
| хранение технической документации на Дом и иных, связанных с управлением Домом документов в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами Правительства РФ; | Постоянно |
| актуализация и восстановление технической документации на Дом и иных, связанных с управлением Домом документов, в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами Правительства РФ. | (при необходимости) |
| 1.2. | **Работа с информацией о Собственниках, а также о лицах, использующих Общее имущество:** | |
| сбор информации о Собственниках, а также о лицах, использующих Общее имущество; | В сроки и порядке, установленные настоящим Договором |
| обновление и хранение информации о Собственниках, а также о лицах, использующих Общее имущество, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных; | Постоянно |
| 1.3. | **Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта Общего имущества для их рассмотрения Общим собранием, в том числе:** | |
| инвентаризация Общего имущества Дома и составление проекта Реестра его Общего имущества; | Один раз, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором |
| техническое обследование Общего имущества | Один раз, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором |
| технические осмотры Общего имущества | Два раза в год – весной и осенью |
| поверка общедомовых и индивидуальных приборов учета и их опломбирование; | Один раз сразу после подписания настоящего Договора |
| разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества (далее - перечень услуг и работ); | Ежегодно, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором |
| расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); |
| подготовка предложений по осуществлению действий, направленных на снижение объема используемых в Доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности. | Постоянно, в соответствии с действующим законодательством РФ |
| 1.4. | **Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением Общего собрания, в том числе:** | |
| определение способа оказания услуг и выполнения работ; | Постоянно. |
| подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; |
| выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества на условиях, наиболее выгодных для Собственников; |
| заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества; |
| заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления Собственникам коммунальных услуг соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); |
| заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления Общим имуществом, обеспечения безопасности и комфортности проживания в Доме; |
| осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту Общего имущества исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; |
| ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества. |
| 1.5. | **Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирными домами.** | Постоянно. |
| 1.6. | **Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества, включая услуги и работы по управлению Общим имуществом, и за коммунальные услуги, в том числе:** | |
| начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой Услуг Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего Договора; | Ежемесячно |
| оформление единых платежных документов и направление их Собственникам; | Ежемесячно |
| осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения, в целях обеспечения предоставления Собственникам коммунальных услуг соответствующего количества и качества; | Ежемесячно,  В соответствии с условиями заключенных с РСО договоров |
| ведение претензионной и исковой работы в отношении Собственников, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение (-ия), которым (-ми) они владеют, и коммунальные услуги, предусмотренную настоящим Договором. | Постоянно |
| 1.7. | **Содействие Собственникам в организации контроля за исполнением решений Общих собраний, подписанных договоров, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению Общим имуществом, в том числе:** | |
| - предоставление Собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению Общим имуществом с периодичностью и в объеме, которые установлены настоящим Договором; | Ежегодно |
| - раскрытие информации о деятельности Управляющей организации в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами; | Постоянно, в соответствии с требованиями законодательства РФ |
| - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников; | Постоянно |
| - обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке. | Постоянно, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором |
| 1. **Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания Общего имущества Дома** | | |
| 2.1. | **Кровля:** | |
| Очистка кровли от скопления снега и наледи. | Постоянно и незамедлительно  в зимний период |
| Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод | Ежегодно  во время весенних осмотров  в марте - мае |
| Проверка и промазка свищей стальной кровли и др., укрепление парапетных ограждений, укрепление водосточных труб, колен и воронок. | Ежегодно,  по мере необходимости, во время весеннего и осеннего осмотров |
| Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации, обеспечение исправной работы. | Ежегодно  в весенне-летний период |
| 2.2. | **Дымоходы:** | |
| Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| Прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов | Ежегодно,  по графику, по мере необходимости, |
| 2.3. | **Окна, двери:** | |
| 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. | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений, слуховых окон и продухов, | По мере необходимости |
| Техническое обслуживание домофонов, поддержание в рабочем состоянии. | Постоянно |
| 2.4. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания стен Дома:** | |
| Осмотры кирпичных и железобетонных стен, фасадов. | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| 2.5. | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий Дома:** | |
| Осмотры железобетонных и других перекрытий. | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| 2.6. | **Наружная отделка:** | |
| Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами. | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| 2.7. | **Внутренняя отделка:** | |
| Проверка состояния внутренней отделки. | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| Устранение угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию (при наличии). | При необходимости, незамедлительно |
| 2.8. | **Полы:**  Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к Общему имуществу | |
| выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях; |
| выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками. |
| выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы. |
| 2.9. | **Фундаменты:**  Работы, осуществляемые в целях надлежащего содержания фундаментов: | |
| проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| проверка наличия коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; |
| проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. |
| 2.10. | **Подвалы:** | |
| проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений (при наличии). | По графику |
| проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков. | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. | По графику |
| контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. | Ежегодно, во время весеннего и осеннего осмотров |
| 2.11. | **Центральные системы отопления:** | |
| проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки), удаление воздуха из системы отопления, регулировка и испытание системы. | По графику, в межотопительный период |
| устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, регулировка кранов, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, мелкий ремонт теплоизоляции. | По мере необходимости |
| консервация и расконсервация системы центрального отопления. | После завершения и перед началом отопительного периода соответственно |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов. | Ежегодно, во время весеннего и осеннего осмотров |
| контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.). | Постоянно |
| 2.12. | **Системы водопровода и канализации:** | |
| проверка исправности систем водопровода и канализации, проверка работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета. | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| устранение незначительных неисправностей, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов. |
| устранение засоров, прочистка канализационного лежака | По мере необходимости |
| консервация и расконсервация поливочной системы. | После завершения и перед началом межотопительного периода соответственно |
| 2.13. | **Система электроснабжения:** | |
| проверка заземления оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, ревизия ВРУ и поэтажных электрощитов | Ежегодно,  во время весеннего и осеннего осмотров |
| устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях, включенных в состав Общего имущества (смена лампочек, штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки). |
| 2.14. | **Лифтовое хозяйство** | |
| обеспечение бесперебойной работы лифтов, их техническое обслуживание силами привлеченной специализированной компании. | Постоянно |
| 2.15. | **Аварийное обслуживание:** | |
| обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах Дома (водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, канализация, энергоснабжение), выполнение заявок населения. | Постоянно,  в соответствии с установленными предельными сроками |
| 1. **Перечень работ по текущему ремонту Общего имущества Дома** | | |
| 3.1. | **Кровля:** | |
| устранение неисправностей стальных, асбестоцементных кровель (кроме полной замены покрытия), ремонт выходов на кровлю, укрепление парапетных решеток, частичная замена водосточных труб, колен, воронок. | В соответствии  с Планом работ по текущему ремонту |
| устранение нарушений, приводящих к протечкам, в том числе - частичная замена рулонного ковра. | При выявлении  незамедлительно |
| 3.2. | **Окна и двери:** | |
| восстановление отдельных элементов, смена оконных и дверных приборов, замена разбитых стекол, постановка пружин и доводчиков, масляная окраска окон, дверей | В соответствии  с Планом работ по текущему ремонту и по заявкам |
| 3.3. | **Стены:** | |
| заделка трещин, герметизация швов, постановка на раствор отдельных выпавших камней, восстановление участков штукатурки, окраска цоколя | В соответствии  с Планом работ по текущему ремонту |
| 3.4. | **Фундаменты:** | |
| заделка трещин, швов, ремонт облицовки цоколей, ремонт отдельных участков отмосток, герметизация вводов в подвальные помещения и тех.подполья, ремонт приямков, входов в подвал | В соответствии  с Планом работ по текущему ремонту |
| 3.5. | **Перекрытия:** | |
| заделка швов в стыках ж/б перекрытий, заделка выбоин и трещин в ж/б конструкциях | В соответствии  с Планом работ по текущему ремонту |
| 3.6. | **Лестницы:** | |
| заделка выбоин, трещин ступеней и площадок, балконных плит, восстановление гидроизоляции покрытий крылец, восстановление и частичная замена лестничных поручней, частичная замена элементов деревянных лестниц. | В соответствии  с Планом работ по текущему ремонту |
| 3.7. | **Внутренняя отделка:** | |
| все виды штукатурно-малярных работ, восстановление облицовки керамической и другой плиткой отдельных поверхностей в местах общего пользования | В соответствии  с Планом работ по текущему ремонту |
| 3.8. | **Полы:** | |
| заделка выбоин и трещин в цементных, бетонных полах, сплачивание дощатых полов | В соответствии  с Планом работ по текущему ремонту |
| 3.9. | **Система центрального отопления:** | |
| промывка, регулировка и наладка систем отопления, гидравлическое испытание системы, восстановление разрушенной тепловой изоляции, смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры, замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) | В соответствии с Планом работ по текущему ремонту |
| 3.10. | **Системы водоснабжения и водоотведения:** | |
| промывка систем водопровода и канализации, уплотнение соединений, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, ремонт или замена регулирующей арматуры, водоразборных кранов, замена контрольно-измерительных приборов, антикоррозийное покрытие | В соответствии с Планом работ по текущему ремонту |
| 3.11. | **Система вентиляции:** | |
| ремонт оголовков труб, ремонт дымовентиляционных каналов | В соответствии с Планом работ по текущему ремонту |
| 1. **Сезонные работы** | | |
| 4.1. | Снятие пружин на входных дверях. | Подготовка к работе  в весенне-летний период |
| Консервация системы центрального отопления. |
| Ремонт просевших отмосток. |
| Расконсервация системы полива растений. |
| 4.2. | Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках. | Подготовка к работе в осенне-зимний период и по заявкам |
| Восстановление нарушенных участков утепления трубопроводов в подвальных помещениях. |
| Укрепление и ремонт парапетных ограждений. |
| Проверка исправности слуховых окон и жалюзийных решеток, их мелкий ремонт. |
| Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. |
| Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов. |
| Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. |
| Проверка состояния продухов в цоколях зданий. |
| Ремонт и укрепление входных дверей. |
| 1. **Работы по санитарному содержанию придомовой территории и мест общего пользования, вывоз ТБО** | | |
| 5.1. | Подметание и вывоз свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории слоем до 2 см. | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| 5.2. | Посыпка песком во время гололеда | 1 раз в сутки в дни гололеда |
| 5.3. | Подметание и вывоз свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории после обработки смесью песка с хлоридами | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| 5.4. | Очистка асфальтированной придомовой территории от уплотненного снега | По мере необходимости и по заявкам |
| 5.5. | Очистка асфальтированной придомовой территории от наледи без предварительной обработки противогололедными реагентами | По мере необходимости |
| 5.6. | Очистка асфальтированной придомовой территории от наледи с обработкой противогололедными реагентами | По мере необходимости |
| 5.7. | Перекидывание снега и скола, а также вывоз | По мере необходимости |
| 5.8. | Очистка кровли от снега, сбивание сосулек | По мере необходимости |
| 5.9. | Перекидывание снега и скола, сброшенного с крыш, а также вывоз | По мере необходимости |
| 5.10. | Уборка отмосток | Ежедневно |
| 5.11. | Уборка газонов от случайного мусора | Ежедневно |
| 5.12. | Уборка детских и спортивных площадок | Ежедневно |
| 5.13. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории без покрытия | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| 5.14. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории без покрытия 1 класса | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| 5.15. | Уборка приямков | Ежедневно |
| 5.16. | Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 1 раз в сутки |
| 5.17. | Уборка техподполий, подвалов и чердаков от мусора | По мере необходимости |
| 5.18. | Уборка и вывоз крупного мусора с придомовой территории | По мере необходимости и по заявкам |
| 5.19. | Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов | По графику |
| 5.20. | Подметание территории с усовершенствованным покрытием | 1 раз в сутки |
| 5.21. | Очистка контейнерной площадки от мусора | Ежедневно |
| 5.22. | Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 5.23. | Ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок | 1 раз в год |
| 5.24. | Побелка деревьев | 1 раз в год |
| 5.25. | Покос и уборка травы | По мере необходимости и по заявкам |
| 5.26. | Поливка газонов, зеленых насаждений | В теплый период, по мере необходимости |
| 5.27. | Промывка урн | 1 раз в месяц в теплый период |
| 5.28. | Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением | Ежедневно |
| 5.29. | Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением | 1 раза в неделю |
| 5.30. | Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 1 раза в месяц |
| 5.31. | Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 1 раза в месяц |
| 5.32. | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно |
| 5.33. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 5.34. | Обметание пыли с потолков | По мере необходимости |
| 5.35. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год |
| 5.36. | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 1 раз в год |
| 5.37. | Мытье окон | 1 раз в год |
| 5.38. | Дератизация и дезинсекция подвальных помещений и мест сбора мусора | 2 раза в год |
| 1. **Коммунальные услуги** | | |
| 6.1. | Холодное водоснабжение | Постоянно |
| 6.2. | Горячее водоснабжение | Постоянно |
| 6.3. | Водоотведение | Постоянно |
| 6.4. | Теплоснабжение | Постоянно, в отопительный период, продолжительность которого устанавливается органами местного самоуправления |
| 6.5. | Электроснабжение | Постоянно |

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник(и) Управляющая организация

Директор ООО «Антей+»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Шилин С.С.)

М.П.

Приложение № 3

к Договору об управлении

многоквартирным домом

от "03" августа 2017г. № \_\_\_\_\_/2017

порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Изменение Перечня работ, услуг, 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), не допускается.

2. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению Собственников помещений в следующих случаях и в порядке:

а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью;

д) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

Все виды указанных в настоящем пункте изменений, вносимых в Перечень работ, услуг, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

3. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организацией путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом 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 выполнить эти работы в указанный 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 организацией стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае;

в) при включении в Перечень работ, 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.

4. Принятие решения Управляющей компанией о необходимости выполнения непредвиденных работ (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 компания 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 работ, услуг.

Выполнение непредвиденных работ, допускается исключительно по решению Собственников.

5. Если в период исполнения Договора Стороны выявили 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 работ, услуг не будет согласовано с уполномоченным лицом, в соответствии условиями настоящего Приложения.

6. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений в случае, указанном в настоящем Приложение, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

7. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом в случаях, указанных в настоящем Приложении, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в Договор. Информация о таком изменении Перечня работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения Собственников.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник(и) Управляющая организация

Директор ООО «Антей+»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Шилин С.С.)

Приложение № 4

к Договору об управлении

многоквартирным домом

от " "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- 2017 г. № \_\_\_\_\_/2017

разграничения ответственности

Управляющей организации и Собственников

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

* по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
* на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым резьбовым соединениям;
* на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
* на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы первых автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Собственник(и) Управляющая организация

Директор ООО «Антей+»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ШилинС.С.)

М.П.