

Договор № 3/2а - 2018
управления многоквартирным домом
по адресу: Московская область, городской округ Жуковский,
ул. Левченко, дом № 2А

г.о.Жуковский Московской области

«10» декабря 2018 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол № 1 от 10.12.2018г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Галант», в лице генерального директора Соловьевой Елены Анатольевны, действующего на основании Устава и Лицензии № 1608 от 18.05.2018г., именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с согласия и по инициативе Собственников помещений, на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляют на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования.

1.7. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. В случае если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг ежемесячно или по факту выполненных работ (оказанных услуг) в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Управляющая организация по согласованию с уполномоченным Собственниками лицом (Председатель Совета дома), если иное не установлено настоящим Договором имеет право использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения

рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы по согласованию с Советом дома на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения.

1.12. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

2. Предмет договора

2.1. 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 в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Собственниками срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также выполнение Управляющей организацией посреднических действий и работ, осуществляемых Управляющей организацией в качестве Агента, в интересах Собственников, от имени и за счёт Собственников, либо от своего имени, но за счет Собственников, направленных на обеспечение Собственников коммунальными услугами, а также осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, определенных в Приложение № 6 к настоящему Договору, и в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в Приложении № 3,4,5.

2.5. Вопросы проведения капитального ремонта многоквартирного дома регулируются Жилищным кодексом РФ, иными законами Российской Федерации и Московской области и предметом настоящего Договора не являются.

2.6. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.7. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственников, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 3,4,5 к настоящему Договору. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества порядок взаимодействия сторон

определяется соответствующими нормами законодательства, в том числе гл.гл. IX, X Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354.

3.1.3. Заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, иные договоры, в том числе в качестве Агента, в интересах Собственников, от имени и за счёт Собственников, либо от своего имени, но за счёт Собственников, с целью надлежащего обеспечения Собственников помещений в многоквартирном доме коммунальными услугами: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и т. п., а также с целью осуществления сбора платежей с плательщиков и взыскания образовавшейся задолженности, в том числе в судебном порядке. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых ресурсов, коммунальных услуг.

3.1.4. Предоставлять иные услуги в соответствии с Уставом Управляющей организации.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг путем размещения данной информации на сайте Управляющей организации. Адрес сайта указывается на информационных стендах дома и в ежемесячных платежных документах.

3.1.6. Принимать от Собственников плату за содержание и ремонт общего имущества, плату за управление многоквартирным домом, а также, в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, принимать денежные средства Собственников, предназначенные для перечисления ресурсоснабжающим организациям в счёт оплаты предоставляемых ими услуг и ресурсов в рамках договоров, заключённых управляющей организацией в соответствии с п.2.2. настоящего Договора.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки, принятые от Собственников, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. В течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону 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 и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации в соответствии с перечнем.

3.1.10. Предоставлять информацию по письменному запросу Собственников в течение 10 рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес заявителя, либо выдачи запрашиваемой информации лично Собственнику по месту нахождения управляющей организации, либо направления информации по адресу электронной почты в случае указания такого адреса в запросе.

3.1.11. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах дома.

3.1.12. Информировать Собственников в письменной форме в платежном документе или путем размещения информации на стенде в подъезде дома, а также на сайте Управляющей организации об изменении размера платы за:

- коммунальные услуги;

- содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.13. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъезде многоквартирного дома.

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

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

3.1.16. Направлять Собственникам, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. По требованию Собственников производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.18. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения соответствующего документа в свободном доступе на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

3.1.19. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника.

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

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

3.1.22. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.23. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы по окончании срока действия договора или его расторжения вновь выбранной (назначенной по конкурсу) управляющей организации или товариществу собственников недвижимости.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и производственных возможностей Управляющей компании, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет платы по количеству проживающих. В данном случае Акт, составленный и подписанный комиссией в составе трех человек: представитель Управляющей компании + Собственник любого помещения в доме + любое лицо, является основанием для перерасчета размера платы в соответствии с количеством лиц, фактически проживающих в квартире.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе возврат государственной пошлины, оплату услуг представителя общества при претензионно-исковой работе, компенсацию затрат общества на услуги сторонних организаций в случаях привлечения таковых при работах по приостановке или ограничению предоставления коммунальных услуг должникам (водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения и т.д.).

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ОНД (госпожнадзор), Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах каждого подъезда.

3.2.5. Изменять размер платы за содержание общего имущества, в одностороннем порядке, ежегодно путем проведения индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленный действующим Прогнозом социально-экономического развития РФ.

3.2.6. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Жуковского нормативов потребления в случае недопуска Собственником Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для уточнения показаний приборов учета, непередачи в установленный срок данных о показаниях индивидуальных приборов учета, а также отсутствии в жилом помещении установленных индивидуальных приборов учета с действующим сроком эксплуатации.

3.2.7. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, целостности на них пломб, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих возможность предоставить доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.5. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.8. Своевременно (ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. При заключении договоров социального найма в период действия настоящего договора Собственник помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора и об обязанности оплачивать жилищно-коммунальные услуги в соответствии со ст.153 ЖК РФ.

3.3.9. 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 Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций 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 загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.10. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

– об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих (за пользование горячим и холодным водоснабжением в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета или в случае истечения срока их поверки).

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

3.3.13. Оборудовать помещение индивидуальными приборами учета коммунальных услуг. Обеспечивать их работоспособность, в том числе периодическую поверку или замену. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.14. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

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

3.3.16. Сообщить Управляющей организации способ связи с ним или лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника, на случай возникновения аварийных ситуаций во время отсутствия Собственника в городе более 24 часов или при не использовании помещения в Многоквартирном доме.

3.3.17. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо (Совет дома) для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.3.18. Предоставлять показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) в Управляющую организацию и/или платежному агенту по телефону, электронной почте или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в установленный Управляющей организацией и/или платежным агентом период.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. 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.

- 3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в найм/аренду.
- 3.4.5. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.
- 3.4.6. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.
- 3.4.7. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.
- 3.4.8. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.4.9. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг.

4.1.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере 45,97 рублей в месяц с 1 кв. м.(включая вывоз ТБО в размере 7,03р./кв.м) общей площади помещения, принадлежащего собственнику (без учета платы за коммунальные ресурсы на СОИ).

4.1.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, обслуживанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги (отопление, горячее-, холодное водоснабжение, водоотведение и др.) устанавливается ресурсоснабжающими организациями.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг, в дальнейшем, устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений дома. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт должен быть установлен с учетом предложений Управляющей организации, и на срок не менее чем один год.

В случае если общее собрание собственников не проведено или решение по данному вопросу не принято, либо решение общего собрания принято без учета предложения Управляющей организации, Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке изменять размер платы за содержание и ремонт, ежегодно (но не чаще 1-го раза в год), не более чем на 10 %, на основании калькуляций затрат на содержание, обслуживание и текущий ремонт, составленной в ценах на момент изменения.

Об изменении размера платы Управляющая организация извещает собственников за тридцать дней до выдачи платежных документов за расчетный период, начиная с которого изменяется размер платы, путем размещения соответствующих объявлений на информационных досках в подъезде дома, либо на обратной стороне счета-квитанции на оплату, либо направлением письма в адрес Совета Дома.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления

коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги должна быть внесена Собственниками в полном объеме до 10 (десятого) числа месяца следующего за текущим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

4.6. Не использование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством, и информирует Собственников путем размещения информации на информационных досках в подъезде дома, не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов.

4.8. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.9. Собственник производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/канализование, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета и отсутствует техническая возможность установки ИПУ;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
- при истечении сроков поверки индивидуальных приборов учета.

4.10. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

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

4.13. В случае необходимости проведения дополнительных работ, направленных на устранение и /или предотвращение аварийных ситуаций, текущего ремонта, указанные работы включаются в платежный документ отдельными строками при условии утверждении сметы и подписания актов об их выполнении Советом дома.

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.

5.1.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник (наниматель) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом РФ (п.14.ст.155 ЖК РФ).

5.1.3. При нарушении Собственником требований п. 3.3.4. и п. 3.3.5 Договора Управляющая организация, после предупреждения Собственника, вправе выставить счет за устранение последствий нарушения указанного пункта.

5.1.4. Собственники (наниматели), не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организацией и (или) специалистов организаций имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профосмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут

имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.1.5. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя) 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 (нанимателя) материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

5.1.7. Во всем ином, не урегулированном в настоящем договоре, касающемся ответственности сторон, применяются нормы действующего законодательства РФ.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за необеспечение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- за аварии, произошедшие не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений МКД и доверенными им лицами, в соответствии с их полномочиями.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- 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.

6.2. Управляющая организация представляет Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение квартала текущего года, следующего за отчетным путем размещения соответствующего документа в свободном доступе на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений;

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.2. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом может быть изменен при условии согласования нового Перечня с управляющей организацией путем принятия соответствующего решения общим собранием МКД, либо путем принятия соответствующего решения Советом МКД, зафиксированного в Протоколе заседания Совета МКД.

8. Особые условия

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

8.2. Неподписание договора каким-либо собственником помещения (из приложения №1) не может служить основанием для его отказа от платежей по договору, если его разногласия не заявлены в суд в течении 6-и месяцев со дня утверждения условия договора общим собранием.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

**Общее имущество многоквартирного дома,
находящееся в управлении по Договору управления.
Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома.**

Общие сведения о доме

Адрес	Московская область, г. Жуковский, ул. Левченко, д.2А
Дата ввода в эксплуатацию	1992
Вид здания	Жилой дом
Количество этажей	10
Количество подъездов	3
Количество квартир	120
Количество лифтов (в т.ч. грузовых)	3
Количество мусорокамер	3
Объём здания, куб. м.	25273,0
Общая полезная площадь, кв. м	9510,4
Жилая площадь, кв. м.	6597,7
Вспомогательная (подсобная) площадь, кв. м.	0
Площадь мест общего пользования, кв. м.	2674,0
Тип входной двери	металл
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД, кв.м	Нет кадастрового номера
Площадь подвала по полу, кв.м	898,1

Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома

Каркас здания	
Фундамент	свайный
Наружные стены	панель
Внутренние стены	панель
Перекрытия	ж/б плиты
Перегородки	ж/б панели
Кровля	мягкая
Полы	Цементно-песчаные, бетонные
Окна	ПВХ
Инженерные сети	
Центральное отопление	Есть
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Вентиляция	Есть
Электропроводка	Скрытая
Электроосвещение	Есть
Мусоропровод	Есть
Технические помещения	Эл. щитовая
Техническое оборудование	нет
Придомовая территория	нет в кадастре

Собственник (представитель собственника):

(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Галант»

Е.А.Соловьева



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
8. Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги

Собственник (представитель собственника):

(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «Галант»



Е.А. Соловьева
(подпись)

к договору управления многоквартирным домом

№ 3/2018 от «10» 12 2018г.
- 2018

**Перечень работ (услуг) по содержанию
общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Периодичность выполнения
Содержание придомовой территории		
1	Подметание территории в летний период	3 раза в неделю
2	Уборка мусора с газонов, очистка урн	6 раз в неделю
3	Полив и покос газонов	По мере необходимости
4	Подметание и сдвигка свежеснегавпавшего снега	По мере необходимости; в дневное время не позднее 1 часа после начала снегопада
5	Подметание и сдвигка снега при отсутствии снегопада	По мере необходимости, но не реже одного раза в 3 суток
6	Посыпка тротуара пескохлоридной смесью	В условиях гололеда 1 раз в сутки
7	Вывоз ТБО	6 раз в неделю
8	Вывоз крупногабаритного мусора	1 раз в неделю
Санитарные работы по содержанию мест общего пользования		
1	Подметание полов выше 1-го этажа и влажная уборка полов 1-го этажа лестничных клеток, лифтовых площадок	5 раз в неделю
2	Влажная уборка лифтовых кабин	5 раз в неделю
3	Очистка и влажная уборка мусорных камер	5 раз в неделю
4	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	4 раза в месяц
5	Мытье лестничных площадок и маршей выше 1-го этажа	2 раза в месяц
6	Мытье лифтовых площадок выше 1-го этажа	1 раз в неделю
7	Влажная протирка перил, шкафов (почтовых ящиков), дверных коробок, мытье окон.	2 раза в год
8	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год
9	Дератизация, дезинсекция	по мере необходимости
Обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов здания		

1	Услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, определенные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (за исключением работ и услуг, указанных в I и II разделах настоящего Перечня)	по мере необходимости
Аварийно-ремонтные работы		
1	Устранение аварий	Устранение причин аварийной ситуации - немедленно
2	Устранение неисправностей	Система отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения – не более 24 часов; конструктивные элементы здания, освещение мест общего пользования - не более 3 суток;
Текущий ремонт (в соответствии с регламентными работами)		

**Собственник
(представитель собственника):**

_____/_____/_____
(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «Галант»



Е.А. Соловьева

(подпись)

ПЕРЕЧЕНЬ - ЛОВ

РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундамент
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмастки и входов в подвалы.
2. Стены и фасад
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
10. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
13. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Мусоропроводы
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмасток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Собственник (представитель собственника):

_____/_____/_____
(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Галант»



Е.А. Соловьева

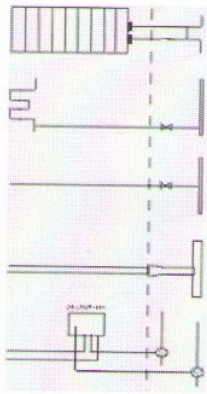
(подпись)

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств и оборудования
между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного
дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «Галант» именуемым в дальнейшем "**Управляющая организация**", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «**Заказчик**» или «**Собственник**» и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Заказчиком** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Заказчик** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Заказчика** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Заказчиком** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Заказчиком** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**.
6. При привлечении **Заказчиком** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Заказчика** и/или **Управляющей организации**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Заказчиков**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Заказчик**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика***

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*



Отопление - до контргайки радиатора отопления в помещении

ГВС - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС - до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС - до первого раструба на стояке в помещении

Эл.сеть - до электросчетчика квартиры (не вкл.).

Собственник (представитель собственника):

(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:

Генеральный директор

ООО «Галант»



E.A. Solov'yeva
(подпись)

Е.А. Соловьева