

Договор
управления многоквартирным домом
по адресу: город Москва, ул. Дмитрия Ульянова, дом 6, кор.1

город Москва

« ____ » _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ФЛЭТ и Ко», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Майстренко Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое (ый) в дальнейшем «Собственник» помещения, (расположенного в многоквартирном доме по адресу: город Москва, ул. Дмитрия Ульянова, дом 6, кор.1 действующий на _____ основании _____), с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в Договоре

1.1. **Собственник** – субъект гражданского права, владеющий на зарегистрированном в установленном порядке праве собственности жилым или нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и своей доли общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным Кодексом РФ на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме определяется отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме. Собственник помещения, как Сторона по договору, является «Заказчиком» услуг и работ.

1.2. **Наниматели** – граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях договора социального найма.

1.3. **Пользователь, Потребитель** – лицо, пользующееся жилыми или нежилыми помещениями в силу законного права или на основании разрешения Собственников данных помещений, имеет права, несёт ответственность и обязанности в соответствии с условиями имеющегося права и полученного разрешения.

1.4. **Владельцы, Арендаторы помещений** – физические или юридические лица, владеющие помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды либо на иных законных основаниях.

1.5. **Общая площадь жилого помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение.

1.6. **Общее имущество в многоквартирном доме** – принадлежащее Собственникам на праве общей долевой собственности имущество в данном доме, указанное в Техническом паспорте на строение, не являющееся частями квартир и нежилых помещений, и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные, лифтовые холлы, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке.

В целях выполнения Управляющей организацией услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в рамках настоящего договора состав общего имущества и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего договора, указываются в Приложении № 1 к настоящему договору.

Состав и техническое состояние общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома проверяются и уточняются при приемке дома в управление Управляющей организацией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

1.7. Исполнители услуг – организации и лица различных форм собственности, которые на договорной основе исполняют обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг): управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и оказанию коммунальных услуг.

1.8. Управляющая организация – организация, уполномоченная Собственниками помещений многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, обеспечения условий по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома и организации предоставления коммунальных и иных услуг.

1.9. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является высшим органом управления домом и полномочно решать вопросы, касающиеся интересов Собственников помещений.

1.10. Общественный орган многоквартирного дома – Совет дома, инициативная группа, доверенное лицо или иной общественный орган многоквартирного дома, который решением Общего собрания собственников помещений наделяется различными полномочиями – по подписанию Договора управления многоквартирным домом, по взаимодействию с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом, управлению общим имуществом многоквартирного дома, а также по взаимодействию с иными организациями и учреждениями по вопросам, касающимся прав Собственников, и действует от имени Собственников в период между Общими собраниями собственников помещений.

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

1.12. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю состояния общего имущества, по поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

1.13. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения незначительных неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Ремонт общедомовых инженерных систем, требующий полную или частичную замену оборудования или его отдельных узлов и агрегатов, осуществляется управляющей организацией за дополнительную плату, не входящую в ежемесячную плату за жилое помещение.

1.14. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – устранение физического износа или разрушения, поддержание и восстановление исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования и элементов общего имущества).

1.15. Плата за жилое (нежилое) помещение либо плата за содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

В состав платы за жилое (нежилое) помещение либо платы за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества по настоящему договору *не включаются и выполняются Собственниками помещений самостоятельно и за счёт собственных средств следующие работы:*

содержание, текущий, капитальный ремонт принадлежащих Собственникам помещений и иного имущества, *не относящегося к общему имуществу дома*, в пределах границ ответственности Собственников по актам разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; регулировка и утепление оконных и балконных дверей, замена разбитых стёкол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования, наладка, ремонт, замена сантехнического и электрического оборудования, не вошедшего в проектную документацию дома, электрических плит, других электрических бытовых машин и устройств, напольного покрытия, подоконных досок, внутриквартирных перегородок, элементов декора и отделки.

1.16. Плата за капитальный ремонт общего имущества – ежемесячные отчисления Собственников помещений в МКД, включаемые в отдельный платежный документ, за услуги и работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Размер платы устанавливается по решению Общего собрания собственников многоквартирного дома либо в соответствии с законодательством РФ.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, а также организация предоставления коммунальных услуг Собственникам, Пользователям и Нанимателям помещений в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с Приложениями к настоящему договору обязуется за плату в рамках полученных средств:

- осуществлять управление многоквартирным домом: хранение и ведение документации по многоквартирному дому; осуществление контроля за количеством и качеством выполненных работ (услуг) по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. подрядными организациями); подготовка предложений по его дооборудованию; направление на регистрационный учёт граждан; выдача справок в пределах полномочий; расчёт и начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и обеспечение платежными документами и др. в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору;

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание инженерных систем, санитарное содержание, текущий ремонт в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору и с положениями Постановлений Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме" и от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170.

Перечень услуг и работ в отношении общего имущества собственников помещений в МКД может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

Перечень и состав общего имущества на момент заключения настоящего договора указаны в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора;

- организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и лицам, которые пользуются помещениям на законных основаниях, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, в том числе:

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

- организовать охрану общего имущества собственников помещений.

2.3. Управляющая организация в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг (далее специализированные организации), необходимых для управления многоквартирным домом, а также заключает договоры с ресурс снабжающими организациями на снабжение коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков.

2.4. Собственники поручают Управляющей организации во взаимоотношениях с ресурс снабжающими и специализированными организациями, другими лицами, кроме случаев, связанных с конфликтом интересов Собственников и Управляющей организации, представлять свои интересы (вести дела) во всех муниципальных, административных, правоохранительных, налоговых, арбитражных, судебных (всех инстанций), исполнительных и иных учреждениях и организациях, в том числе в органах дознания, следствия и прокуратуры, государственной жилищной инспекции со всеми правами, какие предоставлены законом истцу, ответчику, третьему лицу, потерпевшему, заявителю:

- подписывать и подавать исковые заявления, претензии, отзывы на исковые заявления и заявления об обеспечении иска, различного рода документы, с правом передачи дела в третейский суд, полный или частичный отказ от исковых требований и признание иска, изменение основания или предмета иска, заключение мирового соглашения;
- обжалования решений суда, арбитражного суда (всех инстанций), в том числе право на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование действий судебного пристава-исполнителя;
- предъявление исполнительного документа к взысканию, получению присужденного имущества, денежных средств.

2.5. Управляющая организация выполняет решения общего собрания собственников помещений, которые должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными, и согласует свои действия с Советом дома (председателем Совета дома – в рамках его полномочий) в порядке, изложенном в ЖК РФ.

3. Цена договора управления и порядок расчетов по договору

3.1. Цена Договора определяется как размер платы за управление, содержание, техническое обслуживание, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома (далее плата за содержание и ремонт), коммунальные услуги и организацию охраны общего имущества Собственников помещений соразмерно (пропорционально) площади помещения в собственности.

Тарифы на услуги управления, работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, коммунальные услуги и охрану приведены в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя плату:

- за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; за содержание общего имущества; техническое обслуживание и текущий (аварийный) ремонт общедомовых инженерных систем; за техническое обслуживание, наладку и текущий ремонт оборудования индивидуального теплового пункта (ИТП), за организацию аварийно-диспетчерской службы; за текущий ремонт общего имущества; за дополнительные услуги по ремонту и дооборудованию общего имущества Собственников помещений, если такая плата будет установлена решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;
- за коммунальные услуги, в том числе за отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз ТБО и КГМ;
- за организацию службы охраны.

3.3. Размер платы за помещение является постоянной величиной и устанавливается сроком на 1 (один) год. Размер ежемесячной платы за помещение на текущий календарный год (тариф на содержание и ремонт) утверждается общим Собственников помещений МКД по предложению Управляющей организации исходя из ее фактических затрат на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с его проектными и конструктивными особенностями, насыщенностью инженерными системами и начисляется Собственникам пропорционально площади занимаемых ими помещений и долей в праве собственности на общее имущество в МКД, если решением общего

собрания собственников помещений многоквартирного дома не установлено иное. Изменение размера платы за жилое помещение в течение установленного срока может производиться по решению общего собрания собственников помещений в МКД при условии согласования с Управляющей организацией.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с условиями договоров Управляющей организации (Исполнителя) с поставщиками коммунальных ресурсов, тарифными ставками, установленными для Исполнителей коммунальных услуг уполномоченными органами субъектов РФ, в порядке, установленном постановлениями Правительства РФ и г. Москвы, исходя из объёма потребленных коммунальных услуг, определённого по показаниям квартирных и общедомовых приборов учета, а при их неисправности (отсутствии) или просрочки поверки, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления города Москвы, с учётом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, количества других пользователей таких услуг. При неисправности индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов (тепло, вода, электроэнергия) или окончания срока их меж поверочного периода размер ежемесячных платежей за данные коммунальные услуги определяется по нормативам потребления коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.5. Размер платы за содержание и ремонт устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в соответствии с его составом, перечнем, периодичностью и стоимостью работ (услуг), установленных в настоящем договоре, и указанных в Приложениях № № 1-4 к настоящему договору.

3.6. Собственники помещений ежемесячно вносят плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платёжных документов, получаемых не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. В случае предоставления платёжных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платёжного документа. Иные платежи вносятся Собственниками в срок и на условиях, определённых решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.7. Стоимость дополнительных работ и услуг (не вошедших в смету по настоящему договору) и порядок их оплаты по техническому обслуживанию жилых помещений, не связанных с техническим обслуживанием общего имущества, не учтённых в Приложениях № № 1-4, определяется Управляющей организацией на основании Прейскуранта тарифов и цен на платные услуги. Услуги и работы по помещениям собственников выполняются Управляющей организацией по отдельному договору с Собственником помещения и оплачиваются индивидуально. Денежные средства, полученные от оказания такого вида работ (услуг), в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ей самостоятельно.

3.8. Изменение формы собственности на жилое (нежилое) помещение, оснований пользования жилым (нежилым) помещением не является основанием изменения размера платы за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения оплаты по настоящему договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется на основании перерасчёта платежей за период временного отсутствия Собственников, в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации в Постановлении от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги (ресурсы), Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующих положений нормативного правового акта.

3.12. Суммарная плата за содержание жилого помещения начисляется из расчета на 1 метр квадратный общей площади помещения в собственности в месяц и отражена в смете ежемесячных затрат Управляющей организации на услуги и работы по управлению, содержанию, техническому

обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в Приложении № 4 к настоящему договору.

3.13. При внесении платы за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим договором, Собственнику-должнику начисляются пени. Размер пеней составляет одну трёхсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчёта включительно.

3.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за данные услуги и работы определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

4. Права и обязанности Собственников помещений

Собственники помещений и граждане, проживающие совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, имеют права и обязанности в соответствии со статьями 30, 31 Жилищного кодекса РФ, Гражданским кодексом РФ, и иными законодательными актами РФ.

Собственники помещений, являющиеся потребителями услуг, осуществляют права и обязанности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлениями Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354, от 13.08.2006 г. № 491.

4.1. Собственники помещений имеют право:

4.1.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями и долями в общем имуществе многоквартирного дома;

4.1.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать в необходимых объемах коммунальные и иные услуги надлежащего качества;

4.1.3. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией работ и услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору;

4.1.4. Требовать бесперебойного предоставления коммунальных услуг, за исключением случаев перерывов в предоставлении коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами РФ и г. Москвы;

4.1.5. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

4.1.6. Получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, а также о параметрах качества коммунальных услуг (пункт 40 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме"). Если указанная информация была передана Управляющей организацией Совету дома, Собственники могут ознакомиться с ней у председателя (членов) Совета дома;

4.1.7. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

4.1.8. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальных услуг в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность в соответствии с актами, а также за период временного отсутствия в жилом помещении;

4.1.9. Требовать от Управляющей организации производить расчёты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг;

4.1.10. Получив необходимое разрешение в установленном законодательством порядке, производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, находящегося в собственности;

4.1.11. Собственники помещений в МКД имеют и другие права, вытекающие из права собственности на помещения, и предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами и настоящим договором.

4.2. Собственники помещений обязаны:

4.2.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания общего имущества жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ, в том числе:

- использовать помещения только в соответствии с их назначением, а жилое помещение – для проживания граждан, а также для иных целей, которые допускаются в соответствии с действующим законодательством РФ;

- бережно относиться к принадлежащим им помещениям, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещениях, обеспечивать их сохранность. Бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зелёным насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей (аварий, искрений, возгораний) внутриквартирного оборудования, общего имущества, индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу и (или) в соответствующие городские службы;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (мусорокамера, контейнерная площадка);

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных и прочих электрических устройств, не размещать на лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы, не загромождать коридоры, проходы, запасные выходы, входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю;

- экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию;

- использовать индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов утвержденного типа, соответствующие требованиям Постановлений Правительства РФ от 20.04.2010 г. № 250 и от 08.12.2012 г. № 1270 «О перечне средств измерений, проверка которых проводится только аккредитованными в установленном порядке в области обеспечения единства измерений государственными центрами метрологии» об обеспечении единства измерений и прошедшие проверку, своевременно организовывать и осуществлять их проверку или замену по окончании меж проверочного интервала, при снятии такого прибора своевременно информировать об этом Управляющую организацию;

- при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания.

4.2.2. Нести бремя содержания принадлежащих собственнику помещений, имущества и доли в общем имуществе многоквартирного дома, в том числе:

- нести расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома в размерах, пропорционально площади помещения, находящегося в собственности;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену поврежденных элементов общего имущества многоквартирного дома, либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

- в порядке и в сроки, установленные разделом VII, ст. 153, п. 2, п.п. 5; ст. 154, п. 1; ст. 155, п.п. 1 и 2 ЖК РФ, ст. II и IV Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; главами II и III Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении

Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах»; Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД» и разделом «Цена договора и порядок расчетов по договору» настоящего договора, на основании представленных Управляющей организацией платёжных документов своевременно и полностью вносить плату:

- за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество;
- за коммунальные услуги;
- за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ;
- за услуги охраны;
- за другие работы и услуги, определенные целевыми взносами.

4.2.3. Обеспечивать возможность своевременного выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, и допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации и работников специализированных организаций, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения, внутриквартирного инженерного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а при ликвидации аварий, для выполнения срочных ремонтных работ, устранения неисправности оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объёма, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии и в других случаях – в любое время.

4.2.4. В целях точного учёта объёма коммунальных услуг, потребляемых помещением Собственника, использовать только индивидуальные приборы учета ресурсов, внесённые в государственный реестр средств измерений, при этом:

- обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета ресурсов, установленных в помещении (относящихся к помещению Собственника);
- в установленные действующими нормативно-правовыми актами сроки осуществлять проверку или замену индивидуальных приборов учёта ресурсов и предоставлять сведения Управляющей организации;
- в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить Управляющей организации допуск в жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учёта.

4.2.5. Не производить следующие действия:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые и электрическое оборудование не бытового назначения мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- производить слив теплоносителя из системы отопления и использовать его для бытовых нужд;
- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, путем их замены;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- без согласования с Управляющей организацией производить переустройство, переоборудование и перепланировку помещения, перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение;
- загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, складировать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, придомовую территорию и площадку для сбора твёрдых бытовых отходов;
- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- использовать помещения мусор камер (мусоропровода) для складирования строительного и другого крупногабаритного мусора, личного имущества, сливать в санитарные узлы помещения отходы, засоряющие канализацию;

- создавать повышенный шум в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома;
- нарушать права и законные интересы других Собственников, нанимателей и лиц, проживающих в соседних квартирах, в том числе выполнять на общем имуществе работы и (или) совершать иные действия, приводящие к его порче, а также выполнять работы и (или) совершать действия на имуществе Собственников, не относящемся к общему, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных Собственников;
- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5. Права и обязанности Управляющей организации

5.1. Управляющая организация имеет право:

- 5.1.1. Осуществлять планирование оказания услуг, сроки и способы выполнения работ технического обслуживания, санитарного содержания, текущего ремонта, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесённых Собственниками помещений платежей за содержание жилых и нежилых помещений, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 5.1.2. Заключать в интересах Собственников помещений необходимые договоры; привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества специализированные организации либо обеспечить выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества самостоятельно при наличии необходимых специалистов.
- 5.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту, утверждённых Общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана требованием устранения угрозы жизни и здоровья проживающим в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба Общему имуществу Собственников, с обязательным уведомлением последних путём вывешивания объявлений в определенных местах в подъездах либо через Совет дома.
- 5.1.4. Принимать от Собственников помещений плату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 5.1.5. Взыскивать с должников суммы неплатежей и пени, если такая задолженность составляет 3 (три) и более месяцев.
- 5.1.6. В случае невнесения Собственником помещения платы за коммунальную услугу в течение 3 (трёх) месяцев произвести отключение квартиры Собственника от подачи соответствующего коммунального ресурса, за исключением холодной воды и отопления в порядке, установленном действующим законодательством, а также приостановить оказание услуг по настоящему договору Собственнику, имеющему задолженность, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.
- 5.1.7. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором. Взимание платы за дополнительные услуги и работы (включая материалы и комплектующие для их выполнения) производится путем перерасчета месячной платы за работы и услуги по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома (доначислений).
- 5.1.8. При возникновении производственной необходимости самостоятельно вносить постатейные изменения в смету расходов на услуги управления, работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений и приобретение материалов и комплектующих без уведомления заказчика, если это не приводит к изменению общей стоимости услуг и работ по утвержденной смете, а также ухудшению качества услуг и работ по настоящему Договору.

5.1.9. Предупреждать Собственников помещений о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственниками помещений, пользователями или нанимателями, каких-либо нарушений, в том числе связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

5.1.10. Вручать собственникам помещений предписания с требованием о проверке (замене) приборов учета коммунальных ресурсов по окончании срока их межпроверочного периода

5.1.11. Требовать свободного допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, нормативно-правовыми актами г. Москвы, регулирующими отношения по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и по предоставлению коммунальных услуг.

5.1.13. Осуществлять сбор персональных данных о Собственниках помещений в МКД, копий правоустанавливающих на помещения документов, необходимых для организации бухгалтерского, технического и других видов учета в соответствии с федеральным (региональным) законодательством в сфере стандарта управления жилищным фондом.

5.2. Управляющая организация обязуется:

Осуществлять управление многоквартирным домом, в том числе:

5.2.1. Осуществлять за плату функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества Собственников и предоставление им коммунальных услуг.

5.2.2. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.3. Представлять в отношении услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в судах, в органах местного самоуправления, в отношениях с предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

5.2.4. Вести реестр Собственников помещений, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

5.2.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего договора;

5.2.6. Организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов и других документов в рамках полномочий.

5.2.7. Организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные и другие услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в рамках настоящего договора за оказанные услуги и произведенные работы, а также сбор указанных платежей;

5.2.8. Предоставлять Собственникам и нанимателям помещений платёжные документы на оплату услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома, коммунальных услуг не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим, и подлежащим оплате.

5.2.9. Организовать начисление и предоставление – в соответствии с действующим законодательством – Собственникам и нанимателям помещений субсидий и льгот по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.10. Вести учёт доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

5.2.11. Заключать договоры с Собственниками помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.2.12. Вести учёт обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников, нанимателей и арендаторов, на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на качество работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, учёт их исполнения; принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, – также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя; обеспечивать своевременное рассмотрение указанных обращений по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

5.2.13. Направлять на регистрацию граждан по месту жительства, месту пребывания в паспортный стол.

5.2.14. Осуществлять контроль состояния, исправности и сроков проверки индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов. В случаях окончания меж проверочного периода письменно уведомлять Собственника о необходимости организации проверки (замены) индивидуальных приборов учета потребляемых ресурсов.

5.2.15. Ежемесячно снимать и передавать в ресурс снабжающие организации показания коллективных (общедомовых) приборов учёта: холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения и тепловой энергии до 01 числа месяца, следующего за отчетным, заносить полученные показания в журнал учёта показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учёта, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных приборов учёта в течение не менее трёх лет; предоставлять любому потребителю в течение трёх рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчётные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учёта (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объёмах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

5.2.16. По поручению инициативной группы из числа Собственников помещений (Совета дома) оказывать помощь в организации Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2.17. Установить в подъездах многоквартирного дома и поддерживать в исправном состоянии информационные стенды с размещением на них информации по противопожарной безопасности, реквизитов Управляющей организации, аварийной службы, другой необходимой информации.

5.2.18. Обеспечить беспрепятственный круглосуточный доступ к индивидуальным приборам учета коммунальных ресурсов, размещенных вне границ помещений, принадлежащих собственнику, при условии получения собственником помещения, к которому относятся данные приборы учета коммунальных ресурсов, ключей от сантехнического и электротехнического шкафов по акту от представителя Управляющей организации и приемки под сохранность оборудования: вод счетчики, электросчетчик, вводной автомат и УЗО.

5.2.19. Осуществлять обязательное страхование гражданской ответственности владельца лифтов за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

5.2.20. Хранить персональные данные о собственниках помещений в МКД, не допускать их раскрытия посторонним лицам.

5.3. Осуществлять услуги и выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и организации охраны общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

5.3.1. В пределах границ ответственности и поступивших денежных средств Собственников помещений многоквартирного дома выполнять работы и оказывать услуги по содержанию,

техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, указанные в Приложении № 3 и в Приложении № 4 к настоящему договору, обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома для организации предоставления коммунальных услуг в пределах норм, установленных действующим законодательством РФ.

5.3.2. Организовать круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и аварий на общем имуществе МКД в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов в сфере ЖКХ.

5.3.3. Заключать в интересах Собственников договоры со специализированными организациями, необходимые для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом состоянии;

5.3.4. При оказании Собственникам услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и при заключении с Исполнителями договоров, руководствоваться решениями Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, ВСН 58-88(р), иными государственными стандартами, санитарными нормами и правилами и иными нормативно-правовыми актами.

5.3.5. Принимать участие в приёмке и опломбировке индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг после их проверки (замены), составлять соответствующий акт и фиксировать начальные показания приборов учёта.

5.3.6. Оказывать помощь Собственникам помещений в организации проверки, установки (замены) и вводу в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, срок проверки которых истек.

5.3.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или Нанимателем не по назначению.

5.3.8. Представлять на утверждение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Совету многоквартирного дома в пределах его полномочий, планы проведения текущего ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома, с приложением информации о степени износа всех конструкций и систем многоквартирного дома, соответствующих актов о состоянии инженерного оборудования от специализированных организаций, с указанием перечня работ, материалов (комплектующих) и сроков их проведения, расчёта расходов на их проведение, стоимости материалов и комплектующих, порядка финансирования ремонта, сроков возмещения расходов по данным работам и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта, размера платы для каждого Собственника.

5.3.9. При выявлении необходимости проведения дополнительных работ, не учтённых в Приложении № 2 и Приложении № 3 к настоящему договору, предложить Собственникам проведение дополнительных работ, с указанием перечня, требуемых расходных материалов и комплектующих и сроков проведения работ, расчёта расходов на их проведение.

5.4. Организовать предоставление коммунальных услуг, в том числе:

5.4.1. В интересах Собственников и за их счёт заключать (перезакключать) с ресурс снабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и приём бытовых стоков, осуществлять контроль соблюдения условий этих договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, исполнения услуг, а также вести их учёт.

5.4.2. Бесперебойно предоставлять Собственникам и Потребителям коммунальные услуги, за исключением случаев перерыва предоставления коммунальных услуг, установленных действующими нормативно-правовыми актами г. Москвы. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного условиями заключенных договоров и нормативов потребления коммунальных услуг.

5.4.3. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

5.4.4. Своевременно информировать Собственников об изменении установленных уполномоченным органом тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Информировать в письменной форме Собственников и Нанимателей помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за

жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, путем размещения информации на общедомовых стендах.

5.4.5. Производить начисление платы за коммунальные услуги на основании данных о фактическом проживании граждан в жилых помещениях многоквартирного дома.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причинённый многоквартирному дому в результате своих действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба и нанесения убытков Собственникам.

6.2. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации, последняя несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, или по вине Собственников или иных лиц, действующих в пределах полномочий, полученных от Собственников.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или повреждённое общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

6.5. Управляющая организация несёт ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД в соответствии с Приложениями № 2-3 в пределах границ эксплуатационной ответственности общего имущества, а именно:

- по системе отопления – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от центрального трубного стояка системы отопления в сторону помещения собственника;

- по системе холодного и горячего водоснабжения – до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от центральных трубных стояков систем холодного и горячего водоснабжения в сторону помещения собственника;

- по системе канализации – до первого канализационного выпуска в сторону помещения собственника, расположенного на центральном канализационном стояке;

- по системе электроснабжения – до первого автоматического выключателя (размыкателя, рубильника), расположенного на ответвлении в сторону помещения собственника от центральной кабельной магистрали;

6.6. Собственники помещений несут персональную ответственность за ущерб, причинённый общему имуществу многоквартирного дома в результате своих действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба и нанесения убытков.

6.7. Собственники и наниматели несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования жилым (нежилым) помещением в соответствии с действующим законодательством.

6.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками и нанимателями помещений, обязанности по внесению платы за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги, они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.9. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственниками, нанимателями помещений обязанностей, предусмотренных настоящим договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, аварийные и иные ситуации, возникшие по их вине.

6.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.11. В случае признания судебными органами необоснованности применения санкций, предусмотренных п. 4.1.6., Управляющая организация возмещает ущерб, причиненный Собственнику.

7. Контроль исполнения Управляющей организацией её обязательств по договору управления

7.1. В ходе осуществления контроля любой Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом;
- присутствовать при приёмке выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязательств по настоящему договору.

7.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;
- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

7.3. Собственник вправе за свой счет привлекать для осуществления своих правомочий по контролю, включая контроль качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору, их объёма и периодичности, сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде и лицензии на данный вид деятельности. В случае подтверждения ненадлежащего качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору, Собственник вправе требовать от Управляющей организации возмещения расходов на проведение контроля и экспертизы.

7.4. Собственник имеет право требовать от Управляющей организации представления ежегодного отчёта о выполнении настоящего договора в письменном форме и возможности предварительного ознакомления с отчётом за один месяц до утверждения отчёта общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация направляет Совету многоквартирного дома ежегодный отчёт за один месяц до утверждения отчёта общим собранием собственников многоквартирного дома для оценки о принятии, отклонении или необходимости доработки отчёта. О принятом решении Совет многоквартирного дома в течение 10 дней информирует Управляющую организацию в письменной форме. Доработка отчёта Управляющей организацией осуществляется не позднее чем в течение 10 дней после получения соответствующего решения Совета многоквартирного дома.

7.5. Совет многоквартирного дома, который решением общего собрания собственников помещений наделяется различными полномочиями, осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме (подпункт 5 пункта 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ), получает от Управляющей организации информацию о составе общего имущества МКД, перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных работ и услуг, режиму работы Управляющей организации.

7.6. С целью осуществления контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, Совет дома имеет право знакомиться с договорами, заключёнными Управляющей организацией в целях исполнения договора управления многоквартирным домом, получать копии таких договоров, а также копии договора управления со всеми приложениями, планов ремонта, отчётов, сведений о платежах за работы и услуги, сметы, акты и др.

7.7. Председатель Совета дома или официально замещающее его лицо вносит в Управляющую организацию предложения по разработке плана работ и услуг на следующий год и подписывает указанный план от имени собственников помещений многоквартирного дома, с учётом решений общих собраний собственников помещений о проведении необходимых работ и порядке их финансирования. Подготовка и утверждение плана работ и услуг на текущий год должны быть завершены в первом квартале текущего года.

7.8. Порядок взаимодействия Совета многоквартирного дома с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом, а также по управлению общим имуществом многоквартирного дома, определяется законодательством РФ.

8. Разрешение споров

9.1. Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме деятельность Управляющей организации по исполнению настоящего договора будет признана неудовлетворительной, то в данном решении может быть вынесено предупреждение Управляющей организации с установлением срока для устранения недостатков и улучшения качества работы. Срок для устранения недостатков не может быть менее 60 (шестидесяти) дней и более 120 (ста двадцати) дней.

9.2. В случаях нарушения условий настоящего договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, того или иного Собственника, по требованию любой из Сторон договора составляется акт, а также дефектная ведомость. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей, включая представителей Управляющей организации (обязательно). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение 24 часов с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения с указанием причины нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. Акт составляется в присутствии Собственника (его уполномоченных представителей), нанимателя (члены семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его уполномоченных представителей), нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр вручается Собственнику (его уполномоченным представителям), нанимателю под расписку.

9.3. Совет многоквартирного дома участвует в разрешении споров и конфликтных ситуаций между Управляющей организацией и собственниками (пользователями) помещений, а также между жителями дома, и участвует в рассмотрении заявлений, жалоб и предложений.

9.4. Все споры и/или разногласия, могущие возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в суде с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 дней.

9.5. Претензии и/или жалобы на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

9.6. Возникновение спора между сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему договору.

9.7. Собственник помещения имеет право самостоятельно обратиться в суд, если считает, что действия или бездействие Управляющей организации нарушает его законные права и интересы.

9. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Стороны имеют право в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор по взаимному соглашению или по решению суда в случаях, установленных законом.

10.2 Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия Сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД, если Управляющая организация не выполняет условия такого договора, с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации не менее чем за месяц до предполагаемого срока расторжения. В этом случае договор считается прекращённым с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо с даты, указанной в заявлении Совета многоквартирного дома, о расторжении договора с Управляющей организацией.

10.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе другой Управляющей организации или изменении способа управления многоквартирным домом. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением Собственников не менее чем за три месяца до предполагаемого срока расторжения.

10.6. За тридцать дней до прекращения настоящего договора управления многоквартирным домом учётная, расчётная, бухгалтерская, статистическая, хозяйственно-финансовая, техническая документация (пункт 24 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491), касающаяся управления многоквартирным домом, материальные ценности и денежные средства, принадлежащие Собственникам, передаются новой Управляющей организации или лицу, уполномоченному общим собранием собственников помещений, либо Совету многоквартирного дома, а при их отсутствии нотариусу на хранение.

10.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной и осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

10.8. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

10. Срок действия настоящего договора

11.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

11.2. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

11.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продлённым на неопределенный срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11.4. Приложение № 4 «Смета ежемесячных затрат Управляющей организации на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» является неотъемлемой изменяемой составляющей частью договора и подлежит утверждению общим собранием собственников помещений или Советом МКД (при ее изменении) ежегодно при условии согласования с Управляющей организацией.

11. Заключительные условия

12.1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Сторонами – Собственником помещения и законным представителем от Управляющей организации. При выборе Управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

12.2. Настоящий договор является обязательным для исполнения всеми Собственниками, нанимателями и пользователями помещений.

12.3. Условия настоящего договора определены Общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме.

12.4. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом обеими Сторонами или уполномоченными на то лицами. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы. Любые уведомления по настоящему договору, претензии, жалобы, предложения о внесении изменений в договор и письма, касающиеся исполнения своих обязательств по настоящему договору, должны быть направлены в письменной форме способом, позволяющим фиксировать их отправку и учет.

12.5. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.6. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся их участия в Собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

12.7. Все приложения, упомянутые в настоящем договоре, являются его неотъемлемой частью.

12.8. К настоящему договору прилагаются следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

12.8.1. Приложение № 1: «Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова д 6 кор. 1»;

12.8.2. Приложение № 2: «Перечень услуг по управлению многоквартирным домом»;

12.8.3. Приложение № 3: «Перечень работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества»;

12.8.4. Приложение № 4: «Смета ежемесячных затрат Управляющей организации на управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома».

12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ФЛЭТ и Ко»;

Юридический адрес: 142116, г. Подольск, Ремонтный проезд, д.6, здание заводоуправление литера Г, этаж 2, комната 7;

Фамилия, имя и отчество руководителя: Майстренко Дмитрий Евгеньевич

Руководитель службы эксплуатации жилого фонда Слободянюк Игорь Петрович;

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Свидетельство о регистрации 77 № 1027700058583 от 28.12.2009 года;

ИНН/КПП 7710176315/503601001;

Расчётный счёт: 40702810100000003613 в «ИНТЕРПРОГРЕССБАНК» (АО)
к/с 30101810100000000402

БИК 044525402

Телефоны: 8 (495) 925-11-01 - офис; 8 (495) 723-74-30 – Управляющая организация;

Режим работы: Пн – Чт с 9.00 до 18.00; Пт - с 9.00 до 16.45; обед с 12.00 до 13.00; Сб, Вс – выходные;

Адрес и номер телефона аварийно - диспетчерской службы: ул. Дмитрия Ульянова, дом 6, кор.1

тел./факс 8 (495) 981-07-21.

От имени Управляющей организации:

Подпись _____ Д.Е.Майстренко
МП ФИО

От имени Собственника:

Подпись _____

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.

**«Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г.
Москва, ул. Дмитрия Ульянова д 6 кор. 1»**

№ п/п	Категория (наименование) общего имущества	Примечание
1	2	3
1.	Фундамент, ограждающие, несущие и не несущие конструкции, наружные и внутренние стены и перегородки, перекрытия межэтажные, чердачные, подвальные, входные зоны, кровля, парапеты.	В соответствии с проектной и рабочей документацией заказчика и застройщика
2.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: входные зоны (вестибюли), эвакуационная лестница, тамбуры, коридоры, переходные лоджии, лифтовые и межквартирные холлы, выходы на тех. этаж, выход на кровлю, технические помещения в тех. подполье и на тех. этаже, мусоропровод и мусоросборные камеры, помещения электрощитовых, ИТП (индивидуальный тепловой пункт) и насосные, помещение ОДС, помещение для приема населения, др. служебные и тех. помещения.	В соответствии с техническим паспортом на дом, экспликацией и поэтажными планами ТБТИ.
3.	Инженерное оборудование: системы центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, водяного пожаротушения, противопожарной автоматики и дымоудаления, приточно-вытяжной вентиляции; Телевидения, радио, ОДС, видеонаблюдения, контроля доступа, оборудование ИТП и насосных, усиления сигнала сотовой связи.	В соответствии с проектной и исполнительной документацией.
4.	Инженерные коммуникации: отопления, холодного, горячего водоснабжения, канализации, ливнестока, вентиляции, дымоудаления, пожарного водопровода жилой части, спринклерной системы пожаротушения автостоянки, контроля доступа в служебные помещения, внутридомовой связи, дератизации, слабых токов, лифтового оборудования, усиления сотовой связи, мусороудаления.	В соответствии с проектной и исполнительной документацией на общедомовые инженерные системы. Оборудование: лифтовое, телевидения, радио, станция пожаротушения; системы: противопожарная (в т.ч. автоматики, дымоудаления, водяного пожаротушения, пожарного водопровода), дератизации, очистки мусоропровода.
5.	Придомовая территория с элементами инфраструктуры и благоустройства	В соответствии с проектной документацией и планом благоустройства

От имени Управляющей организации:

Подпись _____ Д.Е. Майстренко
МП _____ ФИО _____

От имени Собственника:

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 20__ г.

«Перечень услуг по управлению многоквартирным домом»

по адресу: г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, дом 6, корп. 1

1. Организация мероприятий по передаче помещений Соинвестором строительства (приемка помещений, составление дефектной ведомости, контроль за устранением дефектов, подготовка документации, выдача ключей и передача помещения Соинвестором, информационное обеспечение и др.)
2. Сбор, проверка, хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому и земельному участку в пределах границ землеотвода.
3. Подготовка и организация мероприятий по заключению договоров с Собственниками (Соинвестором строительства) на управление домовладением.
4. Сбор информации, проведение тендеров по отбору организаций на предоставление отдельных видов услуг.
5. Заключение договоров на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за объемами и качеством выполнения работ.
6. Заключение договоров с ресурс снабжающими организациями: Мосгортепло, Мосводоканал, Мосэнерго и др.
7. Подготовка предложений, разработка смет на услуги и работы по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного жилого дома и доведение информации для принятия решений Собственниками.
8. Начисление и сбор платежей за услуги и работы по Договору управления многоквартирным жилым домом. Взыскание задолженности по оплате услуг и работ.
9. Ведение бухгалтерского учета, статистической отчетности и документации.
10. Планирование, организация и осуществление контроля за качеством услуг и работ по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного жилого дома.
11. Организация взаимодействия с Собственниками помещений по вопросам жизнедеятельности жилого комплекса.
12. Информирование Собственников о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
13. Выдача Собственниками бесплатно документов: выписки из финансового лицевого счета, справок об отсутствии задолженности, ежемесячных платежных документов.
14. Контроль ведения технической и отчетной документации по дооборудованию, переустройству и перепланировке помещений Собственников.
15. Оформление актов и других документов, касающихся дооборудования, переустройства и перепланировки помещений Собственников.
16. Участие в работе комиссий по приемке помещений после переустройства и перепланировки.
17. Организация диспетчерского и аварийного обслуживания жилого комплекса.

От имени Управляющей организации:

От имени Собственника:

Подпись _____ Д.Е. Майстренко
МП _____ ФИО

Приложение 3
к Договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.

**«Перечень работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту
общего имущества»**

по адресу: ул. Дмитрия Ульянова, дом 6, кор.1

№	Состав работ (услуг)	Периодичность
1	Управление жилым домом, в том числе:	
	- Организация работ по технической эксплуатации дома; - Организация работ по санитарному содержанию дома; - Организация поставки коммунальных ресурсов; - Организация охраны дома; - Диспетчерское и информационное обслуживание; - Раскрытие информации;	Ежедневно
	- Начисление и сбор платежей; -- Контроль соблюдения собственниками нормативных требований; - юридическое обслуживание деятельности;	По рабочим дням с 9.00 до 18.00
	- консультирование собственников по вопросам технической эксплуатации дома; - выдача справок о проживании и состоянии; финансово-лицевого счета;	В часы приема 2 раза в неделю.
	- Подготовка отчетности;	Один раз в год
	- Участие в общих собраниях собственников;	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2	Уборка внутридомовых мест общего пользования, в том числе:	
	- Влажная уборка лестничных площадок и маршей; - Влажная уборка лифта; - Мытье окон; - Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ- 96-01/7)
	- уборка площадки перед входом в подъезд и лифтовых холлов 1-ых этажей; - влажная уборка помещения диспетчерской;	ежедневно
	- уборка лифтовых и межквартирных холлов с применением пылесоса, влажная уборка мусорокамер;	По мере необходимости, но не реже 3 раз в неделю
	- влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолка, перилл; - уборка технических помещений	По мере необходимости, но не реже 4 раз в год
	- механизированная уборка проездов и рамп подземного гаража;	5 раз в неделю
	- Механизированная уборка покрытия подземного паркинга, за исключением проездов и рамп;	По мере необходимости но не реже 1 раза в неделю
	- Обслуживание системы грязезащиты	По мере необходимости
3	Уборка придомовой территории, в том числе:	
	- Подметание территории; - Уборка контейнерной площадки;	ежедневно

	- Сдвигание снега - Очистка от льда, обработка против гололёдными средствами; - Очистка урн от мусора и их промывка; - уход за газонами и зелеными насаждениями - полив территории в теплое время года; - протирка указателей	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/8)
	- уход за спортивными и детскими площадками - протирка гранитного цоколя здания - протирка внутри дворовых осветительных приборов	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год
	4 Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных систем водоснабжения и водоотведения, в том числе:	
	- Осмотры технического состояния	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)
	- Наладка инженерного оборудования	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/2)
	- Ликвидация аварий	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)
	- Подготовка к сезонной эксплуатации	2 раза в год
	- Прочистка канализации, текущий ремонт и замена оборудования	По мере необходимости
	- Поверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	Согласно требованиям тех регламента
	- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета	ежемесячно
	- Вывоз снега	По мере необходимости
	5 Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей электроснабжения, в том числе:	
	- Осмотры технического состояния	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)
	- Наладка инженерного оборудования	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/2)
	- Ликвидация аварий	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)
	- Текущий ремонт и замена оборудования, ламп, включая архитектурную подсветку	По мере необходимости
	- Проведение электротехнических замеров	Согласно требованиям тех регламента
	- Поверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	
	- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета	ежемесячно
	6 Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных систем центрального отопления, в том числе:	
	- Осмотры технического состояния	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/1)
	- Наладка инженерного оборудования	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-

		96-01/2)
	- Ликвидация аварий	Согласно жилищным нормам Москвы (ЖНМ-96-01/3)
	- Подготовка к сезонной эксплуатации	2 раза в год
	- Проведение гидравлических испытаний, промывка системы отопления	1 раз в год
	- Промывка теплообменников индивидуального теплового пункта (ИТП)	Согласно требованиям тех регламента
	- Текущий ремонт и замена оборудования, включая оборудование ИТП	По мере необходимости
	- Проверка и перепрограммирование общедомовых приборов учета	Согласно требованиям тех регламента
	- Обслуживание автоматизированной информационной системы коммерческого учета	ежемесячно
	- Техническое обслуживание и периодическая наладка автоматики ИТП	ежемесячно
7	Содержание лифтов, в том числе:	
	- техническое обслуживание, замена отдельных элементов	Согласно требованиям тех регламента
	- выезд специалиста по заявке	Круглосуточно
8	Текущий ремонт жилого здания и благоустройство территории, в том числе:	
	- ремонт и замена доводчиков, замков, ручек дверей и технических помещений - замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования - устранение неисправности и техническое обслуживание раздвижных дверей и автоматических ворот	По мере необходимости
	- проверка плотности примыканий оконных и дверных конструкций, регулировка, устранение неисправностей, настройка параметров открывания раздвижных дверей	При подготовке к зимней эксплуатации
9	Вывоз ТБО и КГМ, в том числе:	
	- Вывоз ТБО	Ежедневно
	- Вывоз КГМ	По мере необходимости
10	Дератизация, в том числе:	
	- обслуживание ОЗДС	Согласно требованиям тех регламента
11	Обслуживание системы приточно-вытяжной и противодымной вентиляции	
		Согласно требованиям тех регламента
12	Обслуживание противопожарных систем, в том числе:	
	- системы водяного пожаротушения (сплинкерная система пожаротушения, пожарный водопровод, насосная станция) - системы автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре	Согласно требованиям тех регламента
1	Обслуживание систем автоматизации и диспетчеризации в местах общего	

3	пользования, в том числе:	
	- системы управления и контроля доступом; - системы видеонаблюдения - системы мониторинга строительных конструкций; - системы внутренней и диспетчерской связи; - системы охранной сигнализации мест; - системы усиления сигнала сотовой связи; - системы контроля загазованности - структурированных кабельных сетей	Согласно требованиям тех регламента
1 4	Выполнение требований противопожарной безопасности	В соответствии с действующим законодательством
	Итого:	

Услуги охраны:

1	Охрана подъездов и въезда в паркинг	Ежедневно, круглосуточно
---	--	--------------------------

От имени Управляющей организации:

От имени Собственника:

Подпись _____ Д.Е. Майстренко
МП _____ ФИО

Приложение №4
К договору управления
многоквартирного жилого дома

СМЕТА

ежемесячных затрат на управление, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Адрес объекта: г.Москва, ул Дмитрия Ульянова, д 6 корп 1

Площадь помещений в
собственности м2:

Категория

Жилые помещения	31196,6
Машино/места	5521,2
Нежилые помещения	1276,7
Итого	37994,5

	Виды услуг	Стоимость в месяц	Стоимость 1 кв.м./руб. в месяц	Примечание
1	Услуга управления	37 994,50	1,00	
2	Содержание и текущий ремонт лифта	155 200,00	4,08	Договор на ежемесячное техническое обслуживание в сумме 109 567,20 в месяц, запчасти, страхование.
3	Содержание и текущий ремонт противопожарных систем	109 600,00	2,88	Договор на ежемесячное техническое обслуживание в сумме 96 000 в месяц, договор на передачу сигнала на пульт 01 в сумме 3 600 руб в месяц, запчасти и материалы.
4	Содержание и текущий ремонт слаботочных системы и обеспечение связи	114 850,00	3,02	Договор на ежемесячное техническое обслуживание в сумме 90 000 в месяц, оплата услуг стационарной и мобильной связи, запчасти и материалы.
5	Текущий ремонт здания	142 480,00	3,75	Подрядные, аварийные работы и работы выполняемые хоз способом
6	Содержание и ремонт инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения водоотведения, электроснабжени, в том числе	1 013 150,44	26,67	Начальник участка, диспетчера, сантехники, электрики, приходящие специалисты
	оплата труда, налоги, обязательные отчисления;	745 547,44		
	расходные материалы, спецодежда, аттестация, подрядные работы	155 600,00		

	рентабельность	112 003,00		
7	Уборка МОП и территории, в том числе	990 690,10	26,07	
	оплата труда, налоги, обязательные отчисления;	797 590,10		<i>Дворники, уборщицы, операторы уборочных машин, техник</i>
	расходные материалы, спецодежда, инвентар, подрядные работы	89 650,00		
	рентабельность	103 450,00		
8	Вывоз и утилизация твердых коммунальных отходов	84 000,00	2,21	<i>По данным текущего потребления</i>
9	Электроэнергия на ОДН	502 000,00	13,21	<i>По данным текущего потребления</i>
10	Вода и водоотведение на ОДН	14 800,00	0,39	<i>По данным текущего потребления</i>
	ИТОГО	3 164 765,04	83,30	

11	Услуги охраны	960 000,00	25,27	<i>С учетом НДС</i>
----	---------------	------------	-------	---------------------