

Московская область, г.о. Истра, с.Павловская слобода \_\_\_\_\_ 2019 г.  
Общество с ограниченной ответственностью «АС-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Вензелева Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, являющийся/ящаяся совладельцем общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу Россия, Московская область, г.о. Истра, с.Павловская слобода, ул.Изумрудная, дом \_\_, корпус \_\_, а также собственником квартиры № \_\_\_\_\_ в вышеуказанном доме, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

### 1. Терминология

- 1.1. Многоквартирный дом – жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу Россия, Московская область, г.о. Истра, с.Павловская слобода, ул.Изумрудная, дом \_\_, корпус \_\_.
- 1.2. Собственники – лица, обладающие правом собственности на помещения в Многоквартирном доме (согласно данным ЕГРН).
- 1.3. Помещение Собственника – жилое или нежилое помещение в Многоквартирном доме, принадлежащее Собственнику на праве частной собственности.
- 1.4. Пользователь Помещения Собственника – лицо, находящееся на законных основаниях в помещении Собственника любое неопределенное время (арендатор, член семьи, житель, гость и т.п.).
- 1.5. Жилой комплекс «Сказка» – комплекс жилых многоквартирных домов, включая Многоквартирный дом, расположенных в непосредственной близости друг от друга на одном или прилегающих земельных участках; имеющих общее ограждение и средства контроля доступа на общую территорию; объединенных общим имуществом, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений во всех многоквартирных домах, входящих в комплекс.

### 2. Общие положения

- 2.1. Заключение Договора означает совершение Собственником осознанного и основанного на решении застройщика или решении общего собрания Собственников выбора в качестве управляющей Многоквартирным домом организации ООО «АС-Сервис».
- 2.2. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и Пользователей Помещений Собственников, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям Помещений Собственников в Многоквартирном доме.
- 2.3. Существенные условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников.
- 2.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ (ЖК РФ), иными действующими положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.
- 2.5. Управляющая организация использует единый штат персонала, единых подрядчиков и поставщиков услуг, единые подходы и принципы работы для оказания услуг и выполнения работ по договорам управления всех многоквартирных домов Жилого комплекса «Сказка». Работы и услуги Управляющей организации могут быть также направлены на надлежащее управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками помещений во всех многоквартирных домах, входящих в Жилой комплекс «Сказка».

### 3. Предмет Договора

- 3.1. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и Пользователям Помещений Собственника, осуществлять иную направленную на достижение цели Договора деятельность.
- 3.2. Характеристики Многоквартирного дома, состав общего имущества приведены в приложении № 1 к Договору.
- 3.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, и коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией, приведен в приложении № 2 к Договору. Изменение данного перечня возможно только по соглашению Сторон (соглашение со стороны Собственников оформляется протоколом общего собрания Собственников).

### 4. Права и обязанности Сторон

- 4.1. Управляющая организация обязана:
  - 4.1.1. Осуществлять управление и содержание Многоквартирного дома в общих интересах Собственников Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством, с целями и условиями Договора, а также в соответствии с требованиями действующих регламентов, стандартов, правил и норм, иных правовых актов.
  - 4.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.
  - 4.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
  - 4.1.4. От своего имени по поручению Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых ресурсов.
  - 4.1.5. Проводить выставление платежных документов Собственникам и зачисление платежей за жилищные и коммунальные услуги на финансово-лицевые счета Собственников, в рамках своего расчетного счета.
  - 4.1.6. Производить расчеты с поставщиками коммунальных, и иных услуг в соответствии с заключенными договорами за счет средств, полученных от Собственников.
  - 4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, локализовывать и устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и Пользователей Помещений Собственников по ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
  - 4.1.8. Хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и работ.
  - 4.1.9. В случае соответствующего решения общего собрания Собственников осуществлять ведение специального счета для формировании фонда капитального ремонта Многоквартирного дома. В случае отдельного соответствующего решения общего собрания Собственников осуществлять капитальный ремонт, заключать договоры на выполнение капитального ремонта, принимать работы и осуществлять оплату капитального ремонта Многоквартирного дома. Виды услуг и работ по капитальному ремонту, порядок его осуществления фиксируется решением общего собрания Собственников.
  - 4.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
  - 4.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков.
  - 4.1.12. В случае не выполнения обязательств по Договору, в т.ч. оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести возврат денежных средств Собственнику в части неисполнения Договора путем перерасчета оплаты за услуги.
  - 4.1.13. Информировать (путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах Многоквартирного дома) Собственника об изменении размера платы за услуги Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом, содержанию

и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

4.1.14. Выставлять платежные документы в соответствии с действующими тарифами на услуги. Направлять Собственникам платежные документы не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа при необходимости.

4.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома.

4.1.16. Обеспечить по требованию Собственника или лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдачу в приемные часы единого жилищного документа или иных справок установленного образца, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.17. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета коммунальных услуг и коммунальных ресурсов.

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

4.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ по ремонту систем общего пользования внутри Помещения Собственника согласовать с ним время доступа в Помещение Собственника или направить ему письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения Собственника.

4.1.20. По требованию Собственника производить сверку оплаты услуг по Договору, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

4.1.21. Готовить и размещать отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным годом. Отчет размещается в ГИС ЖКХ, в помещении управляющего Многоквартирным домом, направляется по электронной почте Собственникам.

4.1.22. Направлять своих сотрудников для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или имуществу Собственника.

4.1.23. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

4.1.24. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников по платежам за управления, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, за коммунальные услуги.

4.1.25. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками и потребителями жилищно-коммунальных услуг при недопоставках и неоплатах услуг.

4.1.26. Сообщать Собственникам об изменении своего юридического адреса, контактных телефонов, банковских реквизитов в срок не более 5 (пяти) календарных дней с даты соответствующих изменений путем их указания на платежных документах или размещения объявлений на информационных досках в подъездах Многоквартирного дома.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. В целях защиты интересов Собственников предъявлять в суд от имени Собственников иски и представлять Собственников в суде по делам об устранении препятствий в пользовании общим имуществом или об истребовании общего имущества из незаконного владения/пользования, а также о взыскании неосновательного обогащения с лиц, осуществляющих незаконное владение/пользование.

4.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, а в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

4.2.3. Безвозмездно использовать для целей исполнения Договора помещения общего пользования Многоквартирного дома, входящие в общее имущество Собственников, а в том числе для размещения диспетчерской службы, обслуживающих дом сотрудников, хранения инвентаря и расходных материалов и т.п.

4.2.4. В случае отсутствия данных по количеству фактически потребленных коммунальных услуг (по количеству фактически проживающих в Помещении Собственника), или недостоверности таких данных, предоставленных Собственником, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по установленным нормативам потребления услуг, согласованным, имеющимся у Управляющей организации.

4.2.5. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, начисляя пени в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.6. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год сметы расходов и размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и направлять их на рассмотрение и утверждение общим собранием Собственников.

4.2.7. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по Договору, в том числе коммунальных услуг (льготы, субсидии), для Собственников – граждан, плата для которых законодательно установлена ниже платы по Договору, в порядке, установленном текущим законодательством.

4.2.8. Приостанавливать (ввиду невозможности ограничения) предоставление коммунальных услуг неплательщикам в порядке, предусмотренном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам...», утвержденными постановлением правительства РФ №354 от 06/3-1.05.2011.

4.2.9. Приостанавливать действие персональных электронных карт доступа в случае сомнения в законности использования данной карты физическим лицом, а также в случае накопления Собственником задолженности более 3-х месяцев по оплате услуг по Договору (при условии если доступ Собственника может быть осуществлен иным методом).

4.2.10. Оказывать Собственнику и Пользователю Помещений Собственника иные, не предусмотренные Договором услуги за отдельную плату

4.2.11. Оказывать, в том числе силами подрядчиков, за дополнительную плату услуги и выполнять работы по отдельным договорам, заключаемым с Собственником и Пользователями Помещений Собственника в Многоквартирном доме.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников, принятыми в соответствии с законодательством РФ. При этом обязанности по оплате возникают у Собственника, не оформившего право собственности на Помещение Собственника (соинвестора) в силу пп.6 п.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ с даты подписания им акта приемки Помещения Собственника в эксплуатацию или иного передаточного документа с застройщиком (лицом, обеспечившим строительство Многоквартирного дома).

4.3.2. Производить оплату услуг по вывозу крупногабаритного мусора и строительных отходов, образующихся при любых ремонтных работах в Помещении Собственника.

4.3.3. В момент заключения Договора предоставить в Управляющую организацию копии свидетельств о государственной регистрации права собственности либо выписок из ЕГРН на Помещения Собственника (или в случае отсутствия регистрации в ЕГРН, копии иных документов, на основании которых Собственник владеет Помещениями Собственника – актов приемки помещения в эксплуатацию, решения судов и тп). В дальнейшем, сообщать в Управляющую организацию об изменениях параметров Помещений (площади, номера, собственников и т.п.), путем предоставления копий подтверждающих изменения документов в срок не более 30 (тридцати) календарных дней с даты соответствующих изменений.

4.3.4. В момент заключения Договора предоставить в Управляющую организацию персональные данные, перечисленные в пункте 10.1 и указанные в статье 13 Договора. В дальнейшем, сообщать в Управляющую организацию об изменениях указанных персональных данных (включая контактные данные) в срок не более 30 (тридцати) календарных дней с даты соответствующих изменений.

4.3.5. Предоставлять Управляющей организации сведения о количестве лиц, проживающих в Помещении Собственника, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц прав на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг. Сведения о количестве лиц, проживающих в Помещении Собственника на момент заключения Договора, приведены статье 13 Договора. Сведения об изменении количества проживающих граждан (права на льготы) предоставлять до 25 числа расчетного месяца любым из предложенных способов: лично в помещении управляющего Многоквартирным домом, электронной почтой на адрес управляющего Многоквартирным домом, иным методом, предложенным Управляющей организацией (к примеру, путем размещения в личном

кабинете Собственника на сайте Управляющей организации или в мобильном приложении). Сведения о временно проживающих предоставлять в течение 3 (трех) дней с начала проживания.

4.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственника и Пользователей Помещения Собственника.

4.3.7. При невозможном не использовании Помещения Собственника более 24 часов, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны или телефоны доверенных лиц, которые смогут обеспечить доступ в Помещение Собственника в случае аварии или чрезвычайной ситуации.

4.3.8. Обеспечивать работоспособность, включая поверку, индивидуальных приборов учета потребленного объема коммунальных услуг (при наличии индивидуальных приборов учета).

4.3.9. Предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета потребленного объема коммунальных услуг (при наличии индивидуальных приборов учета) до 25 числа расчетного месяца любым из предложенных способов: лично в помещении управляющего Многоквартирным домом, электронной почтой на адрес управляющего Многоквартирным домом, иным методом, предложенным Управляющей организацией (к примеру, путем размещения в личном кабинете Собственника на сайте Управляющей организации или в мобильном приложении).

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

4.3.11. Обеспечивать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и проведения работ по Договору, в т.ч. доступ к коммуникациям и конструкциям, находящимся в Помещении Собственника и составляющим общее имущество Многоквартирного дома.

4.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в Помещение Собственника для осмотра общих инженерных коммуникаций и конструкций, для выполнения плановых ремонтных работ – в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для аварийных ситуаций – в любое время суток.

4.3.13. Соблюдать требования Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП РФ №491 от 13.08.2006/3-1), бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома, возмещать ущерб причиненный общему имуществу и/или имуществу третьих лиц в соответствии с действующим законодательством.

4.3.14. Соблюдать утвержденные общим собранием Собственников или советом дома или Управляющей организацией Правила проживания, пользования общим имуществом в Многоквартирном доме, прохода и проезда на территорию Многоквартирного дома и иные правила касающиеся Многоквартирного дома.

4.3.15. Выполнять решения общего собрания Собственников, Совета дома/двора, даже если Собственник не принимал участия в принятии решения или голосовал против такого решения.

4.3.16. Согласовывать в установленном порядке проекты перепланировок, переустройства Помещения Собственника. Предоставлять Управляющей организации согласованную проектную документацию на перепланировку и переустройство Помещения Собственника. Соблюдать утвержденные общим собранием Собственников или советом дома или Управляющей организацией Правила производства переустройства и(или) перепланировки (капитального ремонта) жилого/нежилого помещения в Многоквартирном доме и приведения в состояние пригодное для использования по прямому целевому назначению. Не производить работы, затрагивающие конструктив Многоквартирного дома (несущие стены, перекрытия, включая установку дополнительных перекрытий, а также устройства, потенциально превышающие допустимую нагрузку на перекрытия, в том числе, но не ограничиваясь – лестницы, камин и т.д.) без предварительного согласования с Авторами проекта дома и составления акта технического обследования несущих конструкций. При исполнении данных работ необходимо составление акта скрытых работ совместно с Авторами проекта дома.

4.3.17. Согласовывать с Управляющей организацией и остальными Собственниками в рамках общего собрания собственников все работы Собственника, затрагивающие общее имущество Многоквартирного дома (а в том числе фасады, включая навесы и перголы, иные приспособления, изменяющие облик дома, кровли Многоквартирного дома, а также внешний вид мест общего пользования внутри дома, включая панель квартирной двери, соответствующей дизайну в рамках проектной документации). Нести ответственность за установленное на общем имуществе Многоквартирного дома индивидуальное оборудование (а в том числе кондиционеры, в местах отличающихся от проектных).

4.3.18. Согласовывать с Управляющей организацией и/или остальными Собственниками в рамках общего собрания собственников все работы Собственника по озеленению территории Многоквартирного дома (а в том числе любые новые посадки, пересаживание, удаление растений, уход за ними), во избежание повреждения коммуникаций, размещения под землей, нарушения внешнего облика территории Жилого комплекса «Сказка», условий его безопасной и комфортной эксплуатации. Растения, посаженные на территории Многоквартирного дома силами Собственника в установленном выше порядке, с момента посадки включаются в состав общего имущества Собственников, а посадивший их Собственник теряет право собственности и владения ими. Растения, посаженные на территории Многоквартирного дома за счет и по желанию Собственника без соблюдения установленного выше порядка подлежат удалению силами Управляющей организации с последующей компенсацией затрат данным Собственником.

4.3.19. Не загромождать подходы, не заделывать технические лючки доступа к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и места общего пользования.

4.3.20. Не создавать повышенного шума в Помещении Собственника и местах общего пользования.

4.3.21. Не использовать общее имущество и места общего пользования в личных целях (в том числе не ограничивать доступ других Собственников к местам общего пользования – не устанавливать двери в приквартирные холлы, не закрывать пожарные лестницы и тп) без соответствующего решения общего собрания Собственников или если такое использование не предусмотрено проектом Многоквартирного дома.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору путем: получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту; подачи в письменном виде жалоб для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения; обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда.

4.4.2. Требовать от Управляющей организации составления акта о причинении ущерба своему имуществу в срок до 7 дней после факта нанесения ущерба.

4.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в установленном законом порядке.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в установленном законом порядке.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодной подготовки и размещения отчета о выполнении Договора.

4.4.6. Осуществлять иные права собственника помещения в соответствии с действующим законодательством.

## 5. Стоимость услуг и порядок расчетов

5.1. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору (цена Договора) зафиксирована в смете на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг, приведенной в приложении № 3 к Договору и утвержденной решением общего собрания Собственников. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору составляет сумму плат всех Собственников в Многоквартирном доме за услуги, оказываемые в соответствии с предметом Договора. Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору НДС не облагается в соответствии с положениями главы 26.2 Налогового кодекса РФ.

5.2. Размер платы Собственника за услуги Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с Долей Собственника, и определяется как произведение площади Помещения Собственника на тариф для одного квадратного метра.

5.3. Размер платы Собственника за коммунальные услуги рассчитывается в порядке и по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством, на основании показаний индивидуальных приборов учета, при наличии надлежащим образом установленных и работоспособных индивидуальных приборов учета (далее «ИПУ») коммунальных услуг.

5.4. Изменение стоимости услуг по Договору, а равно и размера платы Собственника за услуги Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме возможно по соглашению сторон в следующих случаях (все изменения фиксируется путем размещения объявлений с новыми размерами стоимости и платы на информационных стендах Многоквартирного дома и выставления платежных документов Собственнику с новыми размерами платы):

5.4.1. По взаимному соглашению Сторон в случае изменения состава и (или) качества предоставляемых по Договору услуг. Изменение утверждается решением общего собрания Собственников.

5.4.2. При продлении действия Договора на основании п.8.4.2 Договора в соответствии с решением общего собрания Собственников.

5.4.3. При продлении действия Договора на основании п.8.4.3 Договора стоимость услуг Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (а равно и размер платы Собственника за управление, содержание и ремонт общего имущества) увеличивается на величину индекса роста потребительских цен (устанавливается Федеральной службой государственной статистики РФ) за время действия Договора с момента предыдущего установления или изменения стоимости услуг.

5.5. Не использование Помещений Собственником не является основанием невнесения платы по Договору.

5.6. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию с письменным заявлением о возврате средств (перерасчете) в течение 6 месяцев после выявления нарушения условий Договора и требовать от Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения. Ответ на обращение Собственника Управляющая организация предоставляет в течение 30 календарных дней со дня регистрации обращения.

5.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если неказание услуг или 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.

5.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, предусмотренным действующим законодательством (Правила предоставления коммунальных услуг).

5.9. Плата по Договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

5.10. Собственники вносят плату по Договору на расчетный счет Управляющей организации, указанный в платежном документе.

5.11. Собственник вправе осуществить предоплату за услуги по Договору за период действия Договора, потребовав от Управляющей организации предоставления ему платежных документов. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, впоследствии осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

5.12. Управляющая организация вправе произвести уступку права требования долга Собственника третьим лицам.

5.13. Управляющая компания по отдельному решению общего собрания Собственников может производить сбор целевых взносов. Размер целевых взносов и порядок их оплаты устанавливается решением общего собрания Собственников.

5.14. Управляющая компания по отдельному решению общего собрания Собственников может производить сбор средств на специальный счет фонда капитального ремонта. Размер взносов на капитальный ремонт и порядок их оплаты устанавливается решением общего собрания Собственников и законодательством РФ.

5.15. Управляющая компания по отдельному решению общего собрания Собственников может сдавать в аренду или пользование общее имущество в Многоквартирном доме на возмездной основе по рыночным ценам. При этом 2/3 дохода от данной деятельности идет в статью «Текущий ремонт, благоустройство и модернизация общего имущества» сметы на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг для Многоквартирного дома, приведенной в приложении № 3 к Договору и расходуются в порядке расходования средств по данной статье. 1/3 дохода от данной деятельности идет на компенсацию накладных расходов Управляющей организации по начислению, сбору и учету указанных средств.

5.16. Услуги, не предусмотренные Договором, выполняются Управляющей компанией за отдельную плату по отдельному соглашению Сторон.

## **6. Ответственность Сторон**

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

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по Договору, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных действующим законодательством.

6.3. В случае отсутствия работоспособных ИПУ в Помещении Собственника и выявлении Управляющей организацией факта проживания в Помещении Собственника лиц, о проживании которых Собственником не заявлено в установленном порядке, и невнесения за таких лиц платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе требовать оплату коммунальных услуг и за предшествующие данному факту три месяца.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством. При этом Управляющая организация осуществляет страхование своей гражданской ответственности. Страховая сумма – 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома, либо противоправных и самовольных действий Собственников и третьих лиц.

6.6. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Многоквартирного дома, возникший в результате действий Собственника или Пользователей Помещения Собственника. Собственнику рекомендуется осуществить страхование своей гражданской ответственности путем заключения договора страхования с выбранной им страховой организацией.

6.7. Собственник, допустивший самовольное переустройство / перепланировку / реконструкцию Помещения Собственника, переоборудование балконов / террас / лоджий, несогласованную замену входных дверей или окон, переустановку либо установку дополнительного инженерного, санитарно-технического или иного оборудования, самостоятельно несет ответственность за возможные негативные последствия своих действий и обязан за свой счет привести Помещение в прежнее состояние.

## **7. Осуществление контроля за деятельностью Управляющей организации**

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Государственной жилищной инспекцией, органами местного самоуправления, Собственниками и советом дома. Совет дома и Председатель совета дома избираются общим собранием Собственников из числа Собственников.

7.2. Контроль осуществляется советом дома путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках, измерениях, испытаниях технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- привлечения для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующие поручения членов совета дома, оформленные в письменном виде;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии положениями пунктов 7.8 Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения совета дома с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

7.3. Члены совета дома вольны сами выбирать объем, периодичность и путь (в рамках путей, перечисленных в пункте 7.2 Договора) контроля над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора. Кроме того, совет дома организует систематический и постоянный анализ заявлений и жалоб Собственников на неудовлетворительную работу Управляющей организации.

7.4. Принятые членами совета дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными, за исключением входа в режимные помещения (электрощитовые). По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт.

7.5. Ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за отчетным, Управляющая организация направляет председателю совета дома отчет об оказании услуг за истекший месяц. Отчет готовится применительно ко всему Жилому комплексу «Сказка». Отчет также размещается в помещении управляющего Многоквартирным домом. В отчете указываются: основные события, произошедшие в Жилом комплексе «Сказка», соответствие услуг и работ Управляющей организации условиям Договора; информация о предложениях, заявлениях и жалобах Собственников и Пользователей Помещений Собственников, принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки; перечень выполненных работ по текущему ремонту, модернизации и благоустройству; рекомендации по проведению текущих ремонтов, модернизаций и благоустройств; состояние по работам, которые были отдельно утверждены общим собранием Собственников и другое. Если до конца месяца, следующего за отчетным, председателем совета дома не будет представлено мотивированных возражений на предоставленный отчет, отчет считается принятым.

7.6. Ежегодно, до конца первого квартала года, следующего за отчетным годом, Управляющая организация направляет председателю совету дома акт сдачи-приемки работ и отчет о выполнении Договора за истекший календарный год. Отчет также размещается в ГИС ЖКХ, в помещении управляющего Многоквартирным домом, направляется по электронной почте Собственникам. В отчете указываются: соответствие услуг и работ Управляющей организации условиям Договора; информация о предложениях, заявлениях и жалобах Собственников и Пользователей Помещений Собственников, принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки; перечень выполненных работ по текущему ремонту, модернизации и благоустройству Многоквартирного дома; рекомендации по проведению текущих ремонтов, модернизаций и благоустройств Многоквартирного дома; состояние по работам, которые были отдельно утверждены общим собранием Собственников; информация о общем потреблении коммунальных ресурсов Многоквартирным домом; информация об исполнении сметы на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг и другое. В случае если на предоставленный отчет или акт председателем совета дома не будет представлено мотивированных возражений в течение 30 дней с момента направления, отчет считается принятым, а работы и услуги считаются оказанными Управляющей организацией надлежащим образом, с надлежащим качеством и в полном объеме.

7.7. В случае отсутствия председателя совета дома, документы, указанные в пунктах 7.5 и 7.6 Договора направляются с теми же целями и последствиями любому члену совета дома. В случае отсутствия совета дома, документы, указанные в пунктах 7.5 и 7.6 Договора направляются с теми же целями и последствиями любому лицу из числа Собственников.

7.8. В случаях нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника либо Пользователя Помещения Собственника, а также причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома, а также неправомерных действий Собственника, по требованию любой из Сторон составляется Акт о нарушении условий Договора. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), члена совета дома, Собственника или Пользователя Помещения Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если кто-либо из подписантов акта отсутствует, а признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без присутствия подписанта, а акт подписывается остальными членами комиссии. Акт составляется в 2-х экземплярах и должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника или иных лиц, описание, фотографии поврежденных имущества), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии.

7.9. Собственники не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну Управляющей организации.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Обязанности по исполнению Договора Сторонами возникают с момента принятия Многоквартирного дома Управляющей организацией в управление, вне зависимости от даты заключения Договора. Датой принятия Многоквартирного дома в управление является 27 ноября 2018 года.

8.2. Договор может быть заключен как в письменной форме, так и путем совершения Собственником конклюдентных действий, а именно совершения оплаты услуг Управляющей организации либо пользования коммунальными услугами в Помещении Собственника.

8.3. Договор заключен на период с момента принятия Многоквартирного дома Управляющей организацией в управление по 31 декабря 2019 года.

8.4. Договор может продлеваться на следующий календарный год каждый раз в момент окончания его действия в следующем порядке:

8.4.1. Управляющая организация в срок не позднее 30 сентября текущего года подает совету дома обоснованное предложение по продлению Договора на определенных условиях на следующий календарный год.

8.4.2. совет дома в период с 01 октября по 25 ноября текущего года рассматривает предложение, обсуждает и выносит обоснованное, согласованное с Управляющей организацией, предложение по продлению Договора на определенных условиях на следующий календарный год на общее собрание Собственников. Управляющая организация должна быть письменно извещена советом дома о решении, принятом общим собранием Собственников, в срок не позднее 30 ноября текущего года, при этом в случае принятия на общем собрании Собственников предложенных условий, Договор продлевается на согласованных с Управляющей организацией и утвержденных решением общего собрания Собственников условиях.

8.4.3. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников в соответствии с п.8.4.2 Договора к 31 декабря текущего года Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, но с учетом изменений тарифов, согласно п.5.4.3 Договора.

## **9. Порядок изменения и расторжения Договора**

9.1. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательными актами РФ.

9.1.1. Расторжение Договора и отказ Сторон от обязательств по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном законодательными актами РФ. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке. Стороны могут отказаться от выполнения обязательств по Договору:

9.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Собственника, но не ранее, чем через один год с момента возникновения обязанности по исполнению Договора, и при условии принятия общим собранием Собственников 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 Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников.

9.1.3. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, но не ранее, чем через один год с момента подписания Договора, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за три месяца до прекращения срока действия Договора.

9.1.4. В случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

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

9.1.6. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае отчуждения Помещения Собственника, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с данным помещением и приложением соответствующего документа.

9.1.7. В случае ликвидации Управляющей организации, аннулирования лицензии Управляющей организации или исключения органами государственного жилищного надзора Многоквартирного дома из перечня домов (в реестре лицензий), управляемых Управляющей организацией.

9.1.8. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

9.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате оказанных Управляющей организацией услуг и выполненных работ во время действия Договора.

9.5. В случае переплаты за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Возврат средств Управляющей организацией производится в десятидневный срок после получения от Собственника распоряжения о перечислении излишне полученных Управляющей организацией средств на счет Собственника или иной счет, указанный им в таком распоряжении.

#### 10. Обработка персональных данных

10.1. Для исполнения Договора Собственники предоставляют персональные данные, а в том числе: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации, контактные данные (включая телефоны, эл.почты), сведения о зарегистрированных правах собственности на Помещения Собственника, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, дотаций и субсидий, сведения о проживающих в Помещениях Собственника лицах, включая их персональные данные, а также иные данные, необходимые для исполнения Договора.

10.2. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, указанных в пункте 10.1 Договора. Обработка персональных данных включает сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в целях осуществления деятельности по управлению и содержанию Многоквартирного дома.

10.3. Передача персональных данных третьим лицам может быть осуществлена Управляющей компанией для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, подготовка платежных документов, доставка платежных документов, ведение или представление информации о состоянии финансово-лицевых счетов Собственников, прием платы), для взыскания задолженности по обязательным платежам (в этом случае передача может быть осуществлена и после расторжения Договора), для внедрения в Многоквартирном доме электронных сервисов (системы электронного голосования, мобильные и компьютерные приложения для управления Многоквартирным домом и взаимодействия с Собственниками), а также по запросу государственных органов или органов местного самоуправления.

#### 11. Форс-мажор

11.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с 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 независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

11.2. 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.

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

#### 12. Прочие условия Договора

12.1. Договор вместе с приложениями составлен на 5 (пяти) листах, 9 (девять) страницах в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12.2. Все уведомления и сообщения по настоящему Договору, а также по вопросам управления Многоквартирного дома, направляются Сторонами в адрес Управляющей организации – по юридическому адресу организации, а в адрес Собственника – по адресу Помещения Собственника (или одного из Помещений Собственника) в Многоквартирном доме либо посредством мобильного и приложения для управления Многоквартирным домом и взаимодействия с Собственниками (обеспечивающего однозначную идентификацию Собственника).

12.3. 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 суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

12.4. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью:

12.4.1. Приложение №1 – Характеристики Многоквартирного дома, состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома.

12.4.2. Приложение №2 – Перечень работ и услуг Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг, оказываемых по Договору.

12.4.3. Приложение №3 – Смета на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг.

#### 13. Данные и подписи Сторон:

Данные Управляющей организации:

Общество с ограниченной ответственностью «АС-Сервис»

117638, РФ, г.Москва, ул.Криворожская, д.6А, стр.3, помещение 102-1, ОГРН 1177746042407, ИНН 9718044441, КПП 772601001

Р/сч. 40702810234000000009 в ВТБ (ПАО) г. Москва, К/сч. 30101810345250000745, БИК 044525745

+7(495)740-2323; www.altersys.ru; office@altersys.ru.

Данные Собственника:

Фамилия Имя Отчество: \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: \_\_\_\_\_

Телефоны: \_\_\_\_\_ эл.почта \_\_\_\_\_

Документы, подтверждающие права собственности на Помещения Собственника (свидетельство либо выписка из ЕГРН либо акт приемки от застройщика) \_\_\_\_\_

В Помещении Собственника на момент подписания Договора постоянно проживают: \_\_\_\_\_ человек. Из них обладают льготами

по оплате жилищно-коммунальных услуг: \_\_\_\_\_ человек, а именно: \_\_\_\_\_

Иные контактные лица и телефоны для экстренных случаев: \_\_\_\_\_

Собственник

Генеральный директор ООО «АС-Сервис»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /Д.Ю. Вензелев/

#### ПРИЛОЖЕНИЕ 1 к договору 06/\_-\_-

##### Характеристики Многоквартирного дома, состав общего имущества Многоквартирного дома

Многоквартирный дом – жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: Россия, Московская область, г.о. Истра, с.Павловская слобода, ул.Измурдная, дом \_\_, корпус \_\_, включающий 2 подъезда, \_\_ этажа (срок сдачи – 2018 год, разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию RUXX-X-XXXXX-2018 от \_\_ ноября 2018 года), в состав которого по имеющимся на момент заключения Договора данным входит:

- XX квартиры общей площадью: \_\_\_\_\_ кв.метров;
- места общего пользования, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.метров.

К общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме относятся части Многоквартирного дома, принадлежащие на праве общей долевой собственности Собственникам и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме. В том числе:

1. Помещения общего пользования: в том числе межквартирные лестничные площадки: лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (включая мастерские, технические чердаки), технические подвалы, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого помещения в Многоквартирном доме.
2. Крыша.
3. Ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4. Ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
5. Система холодного водоснабжения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
6. Система бытового водоотведения (канализации), состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого стыкового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
7. Система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных, предназначенных для подачи газа в Многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.
8. Система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Система естественной вентиляции.
10. Система пассажирских лифтов.
11. Система ливневого водоотведения с крыши и территории.
12. Система домофонов и электро-механических замков.
13. Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, а также элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, и расположенные на указанных земельных участках объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ.
14. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, коллективные автостоянки, площадки для сбора твердых бытовых отходов, детские и спортивные площадки, а также иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ 2 к договору 06/\_-\_-

##### Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и коммунальных услуг

Управляющая организация выполняет услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых установлен постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013, а также услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, перечень которых установлен постановлением Правительства РФ №416 от 15.05.2013.

А в том числе в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме Управляющая организация оказывает Собственнику следующие услуги и выполняет следующие работы:

1. Техническое обслуживание – комплекс мероприятий по поддержанию в исправном/надлежащем техническом состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования, технических устройств, составляющих общее имущество Многоквартирного дома.  
Техническое обслуживание включает в себя необходимую диагностику, осмотр, регулировку, проверку, настройку, подгонку общего имущества, мероприятия мелкого, аварийного, текущего и планово-предупредительного ремонтов (в соответствии с требованиями законодательных актов РФ, исполнительной документации на соответствующее общее имущество), а также мероприятия, необходимые для подготовки общего имущества к сезонной эксплуатации – опрессовка, консервация, ежегодная диагностика и др.

Техническое обслуживание включает в себя следующие дополнительные услуги по техническому обслуживанию внутриквартирных (не являющихся общим имуществом) конструкций, элементов, оборудования, инженерных систем, технических устройств (при условии свободного доступа; необходимые расходные материалы и комплектующие элементы предоставляются Собственником):

- мероприятия, необходимые для предотвращения распространения аварийной ситуации;
- простейшая наладка и регулировка внутриквартирных устройств, относящихся к общедомовым инженерным системам, если это предусмотрено конструкцией устройства;
- устранение засоров системы канализации, произошедших не по вине проживающих и не связанных с некорректным устройством внутриквартирных сетей;
- наладка и регулировка систем отопления (в том числе: ликвидация непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и отопительных приборов без демонтажа/монтажа).

2. Санитарное обслуживание – комплекс мероприятий по поддержанию в надлежащем санитарном состоянии общего имущества Многоквартирного дома, включая земельный участок, а именно:

Наименование услуги		Периодичность
1	Влажная уборка пола в подъездах	Ежедневно (на 1-ом и 2-ом этапе сдачи жилого комплекса 1 раз в два дня)
2	Протирка почтовых ящиков, радиаторов, декоративных светильников, зеркал и предметов интерьера, дверей на входной группе и внутри лифта*	Ежедневно (на 1-ом и 2-ом этапе сдачи жилого комплекса 1 раз в два дня)
3	Генеральная уборка подъездов (в т.ч. мытье стен окон и дверей входной группы)	1 раз в год
4	Неограниченное количество уборок в подъезде при наличии заявок от жителей	По мере необходимости
5	Уборка подвального и чердачного помещений	По мере необходимости
6	Чистка трехступенчатой системы грязезащиты в подъездах	Ежедневно (на 1-ом и 2-ом этапе сдачи жилого комплекса 1 раз в два дня)

#### II. Уборка земельного участка, уход за зелеными насаждениями

1	Уборка мусора с территории, очистка урн	7 дней в неделю
2	Очистка и текущий ремонт детских площадок, элементов благоустройства, малых архитектурных форм (лавочки, скульптуры, элементы декора, спортивное оборудование, мангальные зоны, светильники)	Регулярно по мере необходимости

#### Лето

1	Подметание земельного участка в летний период (дорожки и тротуары)	7 дней в неделю
2	Удаление растений и мха между плитками на тротуаре	По мере необходимости
3	Генеральная уборка территории, мытье тротуаров с помощью АВД	1 раз в год
4	Мытье фасадов первых этажей с применением аппарата высокого давления	1 раз в год
5	Уход за зелеными насаждениями, подрезка деревьев и кустов Удобрение, обработка деревьев от вредителей	По мере необходимости, удобрение и обработка не менее двух раз в год
6	Стрижка газонов	По мере необходимости и в соответствии с погодными условиями, в среднем 1 раз в 2 недели

#### Зима

1	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	По мере необходимости
2	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
3	Посыпка дорожек антигололедными материалами (без применения агрессивных химических средств, разрешается использование мраморной или гранитной крошки)	По мере необходимости
4	Сдвигка снега с использованием механизмов	Регулярно с территории дворов

#### III. Накопление и вывоз мусора

1	Сбор ТБО в баках 120-180л в каждом подъезде. Организация, уборка, смена одноразовых мешков, дезинфекция мест сбора.	2 раза в день
2	Организация вывоза твердых бытовых отходов	7 дней в неделю
3	Организация вывоза КГМ и строительных отходов за отдельные средства	По мере необходимости
4	Организация сбора и утилизации ртутных ламп и батареек	По мере необходимости

3. Оперативное управленческое обслуживание – комплекс мероприятий по оперативному управлению Многоквартирного дома, включающая:

- проведение тендеров, подбор подрядчиков и поставщиков услуг в целях организации обслуживания Многоквартирного дома;
- контроль и координация деятельности всех подрядчиков и поставщиков услуг, обслуживающих Многоквартирный дом;
- взыскание задолженности с Собственников, являющихся неплательщиками;
- прием Собственника по индивидуальным вопросам;
- представительство Многоквартирного дома перед контролирующими и проверяющими органами;
- контроль соблюдения регламента проведения отделочных работ и перепланировок в помещениях Многоквартирного дома (совместно с главным инженером);
- контроль соблюдения принятых правил и норм общественного порядка и безопасности в Многоквартирном доме (совместно с сотрудниками комендантской службы).

4. Комендантское обслуживание – комплекс мероприятий по обеспечению сохранности общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению выполнения установленных правил пропускного режима для автотранспортных средств и физических лиц на территорию Многоквартирного дома и в сам Многоквартирный дом. Число штатных сотрудников ежедневно круглосуточно присутствующих на территории Многоквартирного дома для обеспечения комендантского обслуживания составляет: 2 коменданта (3 коменданта, начиная с 4-ого этапа).

Пропуск автотранспортных средств и физических лиц на территорию осуществляется в соответствии с Правилами прохода и проезда на территорию.

5. Бухгалтерское обслуживание – комплекс функций бухгалтера по обеспечению учета финансовых средств, поступающих от жителей Многоквартирного дома, а именно:

- ведение финансово-лицевых счетов для Собственников – контроль начислений и оплат;
- ежемесячная подготовка и рассылка счетов для Собственников;
- консультирование Собственника по вопросам положенных им субсидий, дотаций и льгот, по вопросам их финансовых отношений с Управляющей организацией.

6. Юридическое обслуживание – комплекс функций юриста по обеспечению управления и обслуживания Многоквартирного дома, а именно:

- сбор плат Собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Многоквартирном доме;
- взаимодействие с контролирующими и проверяющими органами;
- ведение переписки с третьими лицами в рамках исполнения обязательств Управляющей организации по Договору.

7. Коммунальные услуги:
- Электроснабжение;
  - Газоснабжение;
  - Холодное водоснабжение;
  - Водоотведение;
  - Оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Общее собрание Собственников вправе принять решение о заключении прямых договоров на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3 к договору 06/\_-\_-**  
**Смета на управление, содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг для Многоквартирного дома**

Смета рассчитана на весь жилой комплекс, состоящий из 35 домов (720 квартир). Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору меняется вслед за поэтапной сдачей жилого комплекса в эксплуатацию. При этом тариф для расчета размера платы Собственника за услуги Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества не меняется. Параметры этапов сдачи жилого комплекса в эксплуатацию:

- 1 этап: 12 домов, 284 квартиры, общая площадь квартир 18 155 кв.м.
- 2 этап: 19 домов, 422 квартиры, общая площадь квартир 28 339 кв.м.
- 3 этап: 21 дом, 486 квартир, общая площадь квартир 35 565 кв.м.
- 4 этап: 35 домов, 720 квартир, общая площадь квартир 54 600 кв.м.

Наименование расхода		Размер расхода [рублей в месяц]			
		1 этап	2 этап	3 этап	4 этап (весь комплекс)
<b>1.</b>	<b>Управление многоквартирным домом, в том числе:</b>	<b>174000,00</b>	<b>222000,00</b>	<b>258000,01</b>	<b>414500,00</b>
1.1.	Оперативное управление	117000,00	133000,00	148500,00	243000,00
1.2.	Бухгалтерское обслуживание	36000,00	58500,00	69500,00	103000,00
1.3.	Юридическое обслуживание	21000,00	30500,00	40000,00	68500,00
<b>2.</b>	<b>Содержание общего имущества, в том числе:</b>	<b>742759,12</b>	<b>1342921,15</b>	<b>1729713,02</b>	<b>2586050,67</b>
2.1.	Техническое обслуживание основных технических систем	391000,00	584000,00	665000,00	842500,00
2.2.	Техническое обслуживание, эксплуатация, тех.освидетельствование и страхование лифтовых механизмов	-	93283,33	116966,67	203000,00
2.3.	Техническое обслуживание СКУД (ТО видеонаблюдения только на весь комплекс)	15000,00	17000,00	18000,00	63000,00
2.4.	Обслуживание систем газоснабжения	28259,12	36304,48	42013,02	57050,67
2.5.	Санитарное обслуживание (уборка)	270000,00	561000,00	797900,00	1266500,00
2.6.	Механизированная уборка территории от снега	38500,00	51333,33	89833,33	154000,00
<b>3.</b>	<b>Ремонт и модернизация общего имущества, в том числе:</b>	<b>31045,05</b>	<b>109671,93</b>	<b>189917,10</b>	<b>331968,00</b>
3.1.	Фонд текущего ремонта, благоустройства и модернизации	31045,05	109671,93	189917,10	331968,00
<b>4.</b>	<b>Комendantская служба (обеспечение безопасности)</b>	<b>357500,00</b>	<b>363000,00</b>	<b>379500,00</b>	<b>593000,00</b>
<b>5.</b>	<b>Ком.ресурсы на содержание общего имущества, в том числе:</b>	В соответствии с пп.2 п.9.2 ст.156 ЖК РФ, исходя из показаний коллективных приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.			
5.1.	Электроэнергия				
5.2.	Холодная вода				
5.3.	Газ				
5.4.	Водоотведение				
<b>6.</b>	<b>Коммунальные услуги Помещения Собственника, в том числе:</b>	В соответствии с законодательством РФ и МО, исходя из показаний индивидуальных приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.			
6.1.	Электроснабжение				
6.2.	Холодное водоснабжение				
6.3.	Газоснабжение				
6.4.	Водоотведение				
6.5.	Обращение с твердыми коммунальными отходами				
Всего расходов (за исключением ст. 5 и 6):		<b>1305304,17</b>	<b>2037593,07</b>	<b>2557130,12</b>	<b>3925518,67</b>
<b>Итого начисления на 1 кв. метр помещения (за исключением ст.5 и ст.6):</b>		<b>71,90</b>	<b>71,90</b>	<b>71,90</b>	<b>71,90</b>

Комментарии к смете:

- Таким образом, размер платы Собственников вне зависимости от этапа сдачи жилого комплекса в эксплуатацию составит 71 рублей 90 копеек с 1 квадратного метра общей площади квартиры, а также рассчитываемый ежемесячно размер платы за коммунальные услуги по статьям 5 и 6 сметы
- Плата за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества начисляется на Собственников (в соответствии с пп.2 п.9.2 ст.156 ЖК РФ), исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных приборов учета и нормативам, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
- Плата за коммунальные услуги начисляется на Собственников (в соответствии с законодательством РФ и МО, включая постановление правительства РФ №354 от 06/3-1.05.2011), исходя из объемов потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.
- В смете предусмотрены фонд текущего ремонта, благоустройства и модернизации (статья 3.1. сметы), из которого могут финансироваться, в том числе, инициативы, сформированные советом дома / двора / жителями – к примеру: благоустройство территории, установка дополнительного видеонаблюдения и т.п., или услуги, не входящие в настоящее предложение, например удаление наледи и сосулек с крыш, вывоз снега.
- Дополнительные доходы направляются на увеличение расходов по статье 3.1. сметы. Недоборы компенсируются за счет расходов по статье 3.1. сметы.