

Договор управления многоквартирным домом № _____

«15» октября 2018 г.

г. Саратов

Собственник помещения Козлов Константин Анатольевич

— в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Саратов, ул. Лермонтова М.Ю. дом № 21 кв. 22 (именуемый в дальнейшем — **собственник**) и Общество с ограниченной ответственностью «Дома образцового содержания» ОГРН 1166451068387 ИНН 6450094698, лицензия №064-000312, в лице директора Аписитис Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее — многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от 15 октября 2018 года) заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

- 1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:
- а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее — общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;
 - б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее — потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;
 - в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее — иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.
- 1.2. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях:
- сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
 - улучшения состояния многоквартирного, обеспечивающего повышения комфортности проживания граждан в многоквартирном доме;
 - повышения энергоэффективности многоквартирного дома.
- 1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, согласно ЖК РФ входят:
- помещения общего пользования (лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и подвалы, крыши, ограждающие несущие конструкции (фундаменты, стены, плиты перекрытий и т.д.), ограждающие несущие конструкции (окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты и д.р)
 - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в МКД внутри помещений и за пределами.
- 1.4. Границы внешней и внутренней ответственности по инженерным системам (хв,в,г, отопление, водоотведения, энергоснабжения, газоснабжения) будут установлены после заключения договоров УО с РСО.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

- 2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «15» октября 2018 г.
- 2.2. Договор действует в течение 1 года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок.
- 2.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений МКД и являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.
- 2.4. Общее собрание собственников является высшим органом управления данного МКД. В перерывах между общими собраниями собственников помещений, управление осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных общим собранием.
- 2.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством РФ, иными нормативными и правовыми актами.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

- 3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.
- 3.2. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан — собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Граждане — собственники помещений в многоквартирном доме, иные лица, приобретающие помещения и (или) пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, дают согласие управляющей организации на обработку своих персональных данных. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иными лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства РФ.
- 3.3. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом интересов собственника. Ответственность по договорам заключенным управляющей организацией с иными лицами несет управляющая организация.
- 3.4. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее — общее собрание собственников), если принятые решения такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.
- 3.5. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами.
- 3.6. Управляющая организация на сайте реформа жхх, а так же на сайте Управляющей организации представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в законодательстве РФ.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

- 4.1. **Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки**
- 4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее — Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утверждается решением общего собрания собственников и включает в себя:
- Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества,
 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества,
 - Непредвиденные работы.
- Приложение № 1 и 2 к Договору МКД.
- 4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества согласовываются Сторонами. Приложение № 3 к Договору МКД.
- 4.1.3. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления — до начала выполнения таких работ. Приложение № 4 к Договору МКД.
- 4.1.4. При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.
- 4.2. **Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг**
- 4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями. Приложение № 5 к Договору МКД.
- 4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее — Правила предоставления коммунальных услуг).
- 4.3. **Порядок осуществления иной деятельности**
- 4.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее — иные работы, услуги):
- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,
 - б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета,
 - в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета
- 4.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.4.3.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей за дополнительную плату по прайсу и тарифу Управляющей организации.
- С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителя, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

5. Порядок определения цены Договора

- 5.1. **Порядок определения цены Договора**
- 5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее — регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 5.2. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, резерв на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.
- Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходившейся на каждого собственника, или до принятия иного решения на общем собрании собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ, услуг.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

- 6.1. **Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения**
- 6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно плано-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Перечне работ, услуг на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или поквартально в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.
- 6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также — размер платы) установлен решением общего собрания собственников на первый год действия Договора (протокол № 1 от «15» октября 2018 г.) Приложение № 6 к Договору МКД.
- 6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.
- 6.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 6.2. **Порядок определения размера платы за коммунальные услуги**
- 6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее — расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных таких Правил условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

6.2.3. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включаются плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.3.2. По соглашению между потребителем и Управляющей организацией плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей может устанавливаться из расчета ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке таких приборов учета, или в течение периода выполнения, оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета или в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей.

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.4.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для наймателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

6.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4.4. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных (или, расчетных и платежных) документов, составляемых Управляющей организацией по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам по 10 числа месяца, следующего за расчетным. В платежном документе предоставляется собственнику помещения, помимо суммарных показаний индивидуальных приборов учета всех жилых и нежилых помещений, суммарного потребления ресурса без приборов учета необходимо, в том числе, показывать информацию о потребленных ресурсах по данным общедомовых приборов учета (ХВ, ГВ, отопление, электроэнергия) и количество зарегистрированных граждан.

6.4.5. Неиспользованные собственником или иным потребителем помещения не являются основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

6.4.6. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в разделе 1 настоящего договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проведенных осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовывать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.6. По требованию собственника или уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором.

7.1.7. В случае, если потребителю предоставляются меры социальной поддержки (льготы) к плате за содержание и ремонт жилого помещения и (или) за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право и производить уменьшение платы на соответствующие скидки.

7.1.8. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

7.1.9. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

7.1.10. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

7.1.11. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.12. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.14. Осуществлять раскрытие информации согласно Постановлению Правительства от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Постановлению Правительства от 27 сентября 2014 №988 "О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а так же путем и способами определенными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года №882/пр.

7.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.1.16. Не допускать использования общего имущества собственников, для целей, которые могут привести к ухудшению или разрушению ОД имущества.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Принимать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителя Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителю, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителя Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.5 Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению. Собственник помещения обязан предоставлять управляющей компании доступ к общедомовому имуществу для его полноценного осмотра. При ограничении доступа к общедомовому имуществу, исключающим возможность полноценного осмотра этого имущества, управляющая организация освобождается от ответственности в случае возникновения аварийной ситуации. В случае, если собственник помещения для обеспечения доступа управляющей организации к осмотру общедомового имущества самостоятельно нарушил целостность своего имущества, то расходы на проведение восстановительных работ несет собственник самостоятельно.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

7.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора.

7.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.3.8. Собственник нежилого помещения обязан заключить договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями и договор на оказание услуг по обращению с ТКО - с региональным оператором.

В случае отсутствия у собственника нежилого помещения письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством РФ о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования).

7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

7.4.1. Требовать от Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями или от Управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги после представления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.

7.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверки качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.5. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.6. Требовать от работников Управляющей организации или ее Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

7.4.7. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.8. Осуществлять контроль собственниками помещений за исполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору.

7.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.4.10. Производить оплату подрядчику за выполнение непредвиденных работ (услуг), которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора работ только после подписания акта выполненных работ (услуг) сторонами, одной стороной в котором обязательно выступает представитель собственника, а так же представитель Управляющей организации.

8. Осуществление контроля за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий договора

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации, в части исполнения настоящего Договора, осуществляется Собственником помещений или доверенным лицом в соответствии с его полномочиями путем:

Получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 30 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

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

Обращения в органы, осуществляющие государственной контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, госпознадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. По требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора в следующих случаях:

Нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;

Неправомерных действий Собственника.

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

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

В случае оказания услуг (в т.ч. коммунальных) и выполнения работ ненадлежащего качества управляющая организация обязана снизить размер платы (произвести перерасчет) за ненадлежащим образом предоставленную услугу, либо коммунальный ресурс, поставленный потребителю ненадлежащим образом, согласно установленным Постановлениям Правительства Российской Федерации и Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или восьми часов в ночное время (с 17.00 до 8.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

8.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

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

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

Совет дома участвует: а) в осмотрах, проверках технического состояния общего имущества в МКД с целью подготовки предложений по их ремонту; б) в приемке всех видов работ, работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации; в) присутствовать при снятии показаний с приборов учета (счетчиков хвс, гвс, электроэнергии)

8.7. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя: Предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома; Оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

8.8. Критериями качества работы Управляющей организации являются: документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами; наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома; осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг; снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома; своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.6.4.4. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией
 - 2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.
- В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственником лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях: когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет висомой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

9.8. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

При прекращении предоставления Управляющей организацией определенной коммунальной услуги потребителям в случае, указанном в п. 2.5. Договора, а также при выборе собственниками помещений непосредственного способа управления Управляющая организация обязана передать ресурсоснабжающим организациям документацию, необходимую для осуществления прямых расчетов с потребителями за коммунальные услуги.

9.9. Передача документов, указанных в п.9.8 Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

9.10. В случае, если отдельные документы, подлежащие передаче в соответствии с пунктом 9.8. Договора, не переданы, Управляющая организация обязана принять меры к подготовке (в том числе к их составлению) недостающих документов и передать их принимающему лицу по отдельному акту приема-передачи таких документов в срок, не более одного месяца со дня прекращения её соответствующих обязательств по Договору.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Дома образцового содержания»
Сокращенное название: ООО «ДОС»
Юридический адрес: 410002, г. Саратов, набережная
Космонавтов, д. 6, кв. 69
Фактический адрес: 410000, г. Саратов, ул. Верхний
рынок 10
Банк получателя: Поволжский Банк ПАО СБЕРБАНК
БИК: 043601607
р/с 40702810856000008413
к/с 30101810200000000607
ИНН: 6450094698 КПП: 645001001
ОГРН: 1166451068387
Тел: +7 (8452)680053
Тел: +7 (8452)680059
Эл.почта: info@domaos.com
Сайт: www.domaos.com



Директор ООО «ДОС»

Апситис Д.В

Собственник помещения:

Ф.И.О. Коновалов Константин
Александрович
Адрес: г. Саратов, ул. Переселенцев
г. 21 кв. 22
Паспорт серии 6315153229
Номер _____
Выдан ООО Октябрьское П-К
г. Саратов 03.07.2015

Коновалов К.А.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ	Наименование объекта проводимых работ
1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы	фундаменты
2.	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	стены и фасады
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	перекрытия
4.	Смена рулонных покрытий, местами частичный ремонт цементной стяжки, утеплителя и гидроизоляции (пароизоляции), восстановление покрытий парапетов.	кровля (плоская, мягкая)
5.	Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений	оконные и дверные заполнения
6.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	лестницы, балконы, крыльцо (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей)
7.	Замена, восстановление отдельных участков	полы
8.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
9.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления.	внутренняя система отопления
10.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов	внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)
11.	Установка, замена и восстановление работоспособности	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)
12.	Установка, замена и восстановление работоспособности внутридомового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	внутренняя система газоснабжения
13.	Замена и восстановление работоспособности	внутренняя система вентиляции

Собственник

Ковалева К.А.

Управляющая организация

Апситис Д.В.

Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ	Периодичность проведения работ	Документ, подтверждающий	Стоимость работ	Сроки оплаты
1.	Проведение технических осмотров общего имущества	2 раза в год	Акт технического осмотра	По смете, согласованной с собственниками	По мере проведения работ
2.	Уборка, очистка общих помещений, в том числе подъездов	Приложение № 3	Акты сверки, журнал учета выполненных работ	... // ...	Ежемесячно по факту выполнения работ
3.	Содержание придомовой территории	... // // ...	— // —	... // ...
4.	Техническое обслуживание внутренних коммуникаций и технических устройств общего имущества, обслуживание, обследование, регулировка систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	В течение года	Отсутствие аварий на коммуникациях	... // // ...
5.	Подготовка к эксплуатации в осенне — зимний и летний периоды	Два раза в год	Паспорт готовности МД к сезонной эксплуатации	... // ...	Ежемесячно, равными долями в течение года
6.	Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов	Ежедневно	Акт выполненных работ	... // // ...
7.	Озеленение и благоустройство придомовой территории	По согласованию с собственниками	Акт выполненных работ	... // ...	По мере проведения работ
8.	Обеспечение температурно — влажностного режима в подвальных помещениях (не ниже +5 градусов, влажность воздуха, не выше 60%)	По мере необходимости	Ежемесячные акты проверки	... // ...	Ежемесячно, при наличии актов
9.	Проверка, обслуживание, наладка, прочистка системы вентиляции	Один раз в год + заявочный ремонт	Акт выполненных работ	... // ...	По мере проведения работ
10.	Удаление сосулек и наледей, очистка кровли от снега, мусора и грязи	По мере необходимости	Акт выполненных работ	... // ...	По мере проведения работ
11.	Дератизация, дезинсекция	Согласно СанПин, 1 раз в месяц и по мере	Акт выполненных работ	... // ...	По мере проведения работ

Собственник

Ковалева К.А.

Управляющая организация

Апситис Д.В.

Перечень и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Время
1.	Уборка свежевыпавшего снега, толщиной слоя менее 2 см — 1 кл.: усовершенствованные территории, отмостка	1 раз в сутки 1 раз в двое суток	с 8.00
2.	Посыпка песком территории (50%)	1 раз в сутки	с 8.00
3.	Очистка от уплотненного снега территории	1 раз в день	в течение дня
4.	Очистка от наледи территории 1 класса (5%) кв.м	1 раз в день	в течение дня
5.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2 см.	1 раз в сутки	с 8.00
6.	Подметание территории	2 раз в неделю	с 8.00
7.	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в неделю	В течение дня

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей первых трех этажей	2 раза в неделю
2.	Влажное подметание лестничных площадок выше третьего этажа	1 раза в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раза в неделю
4.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на л/клетках, оконных решеток, чердачных лестниц	1 раз в год
6.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раз в год
7.	Мытье окон	2 раз в год
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
9.	Мытье пола кабин лифтов	3 раза в неделю
10.	Протирка стен и дверей лифтов	1 раз в месяц

Собственник

Ковалева К.А.

Управляющая организация

Апситис Д.В.

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей общего имущества многоквартирного дома и его оборудования

Неисправность конструктивного элемента и оборудования	Предельные сроки ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи панелей, разрушение стыков	1 сутки (с немедленным ограждением зоны)
Окопные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных полотен: В зимнее время В летнее время	1 сутки 3 - е
Дверные заполнения (входные двери и подъезд)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающая ее обрушением	5 суток (с немедленным ограждением зоны)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3-суток
Санитарно - техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их соединений (с фитингами, арматурой и проборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	немедленно

Собственник

Компань КА

Управляющая организация

/Апситис Д.В.

Приложение № 5 к Договору № _____ от « 15 » 10 2018 г. управления многоквартирным домом по ул. Дермونتова М.Ю. дом № 21, г. Саратов

НОРМАТИВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Нормативы предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг:

Горячее водоснабжение - бесперебойное, круглосуточное в течение года, постоянное соответствие состава и свойств.

Холодное водоснабжение - бесперебойное, круглосуточное в течение года.

Водоотведение - бесперебойное, круглосуточное в течение года.

Отопление - бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного сезона.

Электроснабжение - бесперебойное круглосуточное в течение года.

Собственник

Компань КА

Управляющая организация

/Апситис Д.В.

Приложение № 6 к Договору № _____ от « 15 » 10 2018 г. управления многоквартирным домом по ул. Дермونتова М.Ю. дом № 21, г. Саратов

№ п/п	Наименование услуги	Цена услуги в руб. за 1 кв.м. в месяц
1	Управление (в т.ч. услуги ЕРКЦ, банка, паспортного стола)	руб.
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме уборка лестничных клеток уборка придомовой территории Аварийно-техническое обслуживание Противопожарные мероприятия Дезинфекция и дератизация Техобслуживание сетей ХВС, ГВС, отопление. Техническое обслуживание сетей водоотведения Техническое обслуживание сетей электроснабжения Техническое снабжение внутридомового газового оборудования	15,00
3	А) Текущий ремонт МКД, в который входят все виды работ не вошедшие в первые два наименования, в том числе: сети ХВС, ГВС, отопления, водоотведения, сети электроснабжения, фасад и конструктивные элементы, благоустройство и т.д., которые планируются или проводятся по заявке и оплачиваются по смете, согласованной со сторонами договора. В) Кроме того на субсчет «Текущий ремонт» должны переводиться денежные средства, поступающие на р/с дома от любых внешних источников (расчетных счетов).	3,00
	ИТОГО: тариф по строке содержание и текущий ремонт	18,00
№ п/п	Отдельная строка в платеже содержание дома (могут перечисляться напрямую исполнителю)	
4	Обслуживание специального счета по капитальному ремонту	0,45 руб. за 1 кв.м. в месяц
5	Вывоз ТБО	по договору со специализированной организацией
6	Обслуживание домофона	тариф за обслуживание домофона в размере 30 руб. месяц с одной квартиры с 01 ноября 2018 года
7	Вывоз снега и уборка придомовой территории механизированным способом, очистка кровли от снега и наледи в зимний период времени	по договору с организацией оказывающей услуги

Собственник

Компань КА

Управляющая организация

/Апситис Д.В.