

Собственники многоквартирного жилого дома №12А ул. Шелковичная, города Саратова, именуемые в дальнейшем **Заказчик**, в лице Председателя Совета Дома Чибриковой Татьяны Валериевны, кв. 26, действующей на основании Протокола общего собрания №1 от 01 августа 2022 года, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Дома образцового содержания» (ОГРН 1166451068387 ИНН 6450094698, лицензия №064-000312), в лице директора Апситис Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, 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 управления многоквартирным домом (далее Договор МКД), за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом (далее МКД), 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) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.2 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 дома, 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 Жилищному кодексу РФ (далее 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 не несущие конструкции (окна, двери помещений общего пользования, перила, парапеты и др.);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД внутри помещений и за пределами.

1.4. Границы внешней и внутренней ответственности по инженерным системам (хвс, гвс, отопления, водоотведения, энергоснабжения, газоснабжения) будут установлены после заключения договоров Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями.

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

2.1. Настоящий Договор вступает в силу, со дня принятия Государственной жилищной инспекцией Саратовской области решения о включении многоквартирного дома в реестр лицензий за Управляющей организацией.

2.1.1. Настоящий договор, в установленных решением общего собрания собственников случаях распространяет своё действия на отношения сторон, возникшие со дня принятия Государственной жилищной инспекцией Саратовской области решения о включении многоквартирного дома в реестр лицензий за Управляющей организацией.

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 и на тех же условиях, за исключением тех случаев, когда общим собранием собственников многоквартирного дома было принято решение об изменении условий данного Договора.

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 гражданам иным 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 принятие решений 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 ими лицами.

3.6. Управляющая организация на сайте ГИС ЖКХ, 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.

(Приложения № 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 осуществления иной деятельности

4.2.1. 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

4.2.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.4.2.1. 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 потребителей, 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 работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора (далее – Плата по договору).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного дома и помещений (Приложение № 5) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.1. настоящего Договора. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва общего собрания собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения, не принятия решения (при наличии кворума) стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действует один год.

Управляющая организация и собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом Договора.

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. Управляющая организация оказывает собственникам услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору.

6.1.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации. Расчет платы за содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляется исходя из утвержденного Тарифа, и взимается с 1 квадратного метра помещения, принадлежащего собственнику.

6.1.3. 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.

6.1.4. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме, а именно: плата за холодную воду, горячую воду, электроэнергию, отведение сточных вод, отопление, а также обслуживание лифта производится отдельно от платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанную в приложении № 5 к настоящему договору и рассчитывается отдельно на основании выставленных счетов ресурсоснабжающих организаций, в зависимости от площади помещения, принадлежащего собственнику.

6.2. Порядок определения платы за иные работы, услуги

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

6.2.2. 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.

6.3. Внесение платы по Договору

6.3.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные ресурсы, указанные в п.6.1.4 настоящего Договора, 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.

6.3.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные ресурсы, указанные в п.6.1.4 настоящего Договора, в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

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

6.3.4. 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 до 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 учета (ХВ, ГВ, отопление, электроэнергия) и количество зарегистрированных граждан

6.3.5. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные ресурсы, указанные в п.6.1.4 настоящего Договора.

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 I 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 проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать 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 потребителям 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 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) собственников (или потребителей) на качество по содержанию и ремонту общего имущества, 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», а также путем и способами определенными общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и Приказу 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 общедомового имущества.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих договорных обязательств, в соответствии с требованиями жилищного законодательства, не нарушая другие условия Договора.

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

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

7.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутридомового и внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ.

7.2.5. 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.

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

7.2.7. Вправе заключать договора от имени собственника на возмездное и безвозмездное использование общедомового имущества, в том числе для размещения коммуникаций для оказания услуг связи, установки рекламной продукции иных целей связанных с управлением общедомового имущества в интересах собственника. Доход, полученный от заключения таких договоров направляется на содержание общедомового имущества.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

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

7.3.3. 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, исключающему возможность полноценного осмотра этого имущества, управляющая организация освобождается от ответственности в случае возникновения аварийной ситуации. В случае, если собственник помещения для обеспечения доступа сотрудникам Управляющей организации к осмотру общедомового имущества самостоятельно нарушил целостность своего имущества, то расходы на проведение работ по восстановлению такого имущества несет собственник самостоятельно.

7.3.4. При неиспользовании помещения (проживанию по другому адресу) сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

7.3.5. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора.

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

7.3.7. 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 (самопольного 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 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 проверок качества выполненных работ, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.5. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае недостатка выполненных работ, оказанных услуг.

7.4.6. Требовать от работников Управляющей организации или её 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 выполнением 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 собственников, а так же представитель Управляющей организации.

8. Осуществление контроля за выполнением 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 государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям 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, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;

Неправомерных действий Собственника.

Указанный акт 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 и выполнения работ ненадлежащего качества управляющая организация обязана снизить размер платы (произвести перерасчет) за ненадлежащим образом предоставленную услугу, выполненную работу, оказанные собственнику ненадлежащим образом.

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 трех часов в дневное время или пятнадцати 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) поврежденный 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 потребителям 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 в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответствующим 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 собственников 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 случае, 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.

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. В течение 30 дней собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае если большинством собственников помещений от общего числа собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

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 вносимой 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 организации 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.

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 трех месяцев со дня прекращения её соответствующих обязательств по Договору.

9.11. При расторжении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим Российским законодательством.

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,
д. 10
Банк получателя: Поволжский Банк ПАО СБЕРБАНК
БИК: 043601607
р/с 40702810856000008413
к/с 3010181020000000607
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» _____ Аписитис Д.В.
М.п.

«Заказчик»:

Председатель
Совета многоквартирного жилого дома,
расположенного по адресу:
город Саратов, ул. Шелковичная, дом 12А



_____ Чибрикова Т. В.



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, отмолок 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

Управляющая организация

/Апситис Д.В.

Председатель совета дома

Т. В. Чибрикова / Чибрикова Т. В.

Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ	Периодичность проведения работ	Документ, подтверждающий проведение	Стоимость работ	Сроки оплаты
1.	Проведение технических осмотров общего имущества	2 раза в год	Акт технического осмотра	Согласно сметы	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.	Дератизация, дезинсекция	Согласно СанПин, 1 раз в месяц и по мере	Акт выполненных работ	... // ...	По мере проведения работ

Управляющая организация

/Апситис Д.В.

Председатель совета дома

Т. В. Чибрикова / Чибрикова Т. В.

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

№	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

№	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

Управляющая организация

/Апситис Д.В.

Председатель совета дома

Т. В. Чибрикова / Чибрикова Т. В.

Приложение № 4 к Договору № 8/М от « 1 » 08 2022 г. управления многоквартирным домом
 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)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных полотен: В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
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 сопряжений (с фитингами, арматурой и проборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоборудования)	немедленно

Управляющая организация

Председатель совета дома

/Апситис Д.В.

/ Чибрикова Т. В.

Приложение №5 к Договору № 8/М от « 1 » 08 2022 г. управления многоквартирным домом

1	Содержание общего имущества	Руб./м.кв. жилого/нежилого помещения, принадлежащего собственнику в месяц
1.1	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан Кровля Вентиляционные каналы и шахты Обслуживание внутридомовых газовых сетей Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования Электрооборудование Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций, находящихся в них Придомовая территория Фасады Дополнительный осмотр элементов территорий после проведения текущего и капитального ремонта, устранение аварий, по заявлению Собственников (нанимателей), контролирующих органов.	20,00
1.2	Освещение помещений общего пользования и наружного освещения Замена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп; Ремонт полугерметичной осветительной арматуры Замена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения, выключателей и отдельных участков электропроводки Замена светильников наружного освещения	
1.3	Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования Устранение проточек, утечек, срывов гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичности стыковых соединений в системах канализации	
1.4	Санитарное содержание помещений общего пользования Влажное подметание лестничных площадок и маршей Мытье лестничных площадок и маршей Обметание пыли с потолка Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков Мытье окон Уборка площадки перед входом в подъезд	
1.5	Обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подача коммунальных ресурсов) Регулировка и наладка систем центрального отопления Промывка и опрессовка системы центрального отопления Мелкий ремонт инженерного оборудования	
1.6	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации К весенне-летней эксплуатации: Очистка кровель от посторонних предметов и мусора Консервация системы отопления (при наличии системы отопления) Переключение внутреннего водостока на летний режим работы Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок, если они входят в состав общего имущества Приведение в порядок чердачных и подвальных помещений за исключением ремонта К осенне-зимней эксплуатации: Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления	

		Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	
		Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свищей в случае протечек	
		Переключение внутреннего водостока на летний режим работы	
1.7	Уборка придомовой территории	Очистка урн от мусора	
		Летний период:	
		Подметание земельного участка	
		Уборка мусора на контейнерных площадках	
		Уборка мусора на детских площадках	
		Зимний период	
		Сдвигка и подметание снега	
		Уборка мелкого мусора	
		Ликвидация скользкости	
1.8	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества	Кронирование кустарников и деревьев	
		Окраска элементов благоустройства	
1.9	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании	
		Учет устраненных недостатков	
		Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	
Итого:			20,00
2	Текущий ремонт в многоквартирном доме включает в себя		
	Наименование имущества (конструкций)	Виды работ	
2.1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов	3,50
2.2	Стены и фасады	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы и других элементов фундаментов	
2.3	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	
2.4	Оконные и дверные заполнения	Смена при необходимости и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	
2.5	Межквартирные перегородки	Усиление, замена при необходимости, заделка отдельных участков	
2.6	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена при необходимости отдельных участков и элементов	
2.7	Полы	Замена при необходимости, восстановление отдельных участков	
2.8	Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	
2.9	Внутренняя система отопления (за исключением внутриквартирных)	Установка, замена при необходимости и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные	
2.10	Внутренняя система водоснабжения, канализация, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях)	Замена при необходимости восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов	
2.11	Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства за исключением внутриквартирных устройств и приборов.	Восстановление работоспособности	
2.12	Внутренняя система газоснабжения	Восстановление работоспособности внутрименового газового оборудования, находящегося в составе общего имущества дома	
2.13	Специальные общедомовые технические устройства	Замена при необходимости восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, установленным заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти	
2.14	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеро-мусоросборников.	
Итого:			3,50
Итого:			23,50
Отдельные строки в платежном документе			
3	Плата за работы (услуги) по очистке придомовой территории от снега механизированным способом, очистке кровли от снега и наледи, вывоз снежных масс после очистки.		
4	Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме.		

Управляющая организация

Апситис Д.В.

Председатель совета дома

 / Чибрикова Т. В.

