

ДОГОВОР № _____
Управления многоквартирными домами

Московская обл., г. Подольск

«16» июня 2015г.

Управление жилищно-коммунального хозяйства (далее – УЖКХ) Администрации города Подольска как организатор открытого конкурса по отбору управляющей организации, в лице и.о. начальника УЖКХ Администрации г.Подольска Чибисова Дмитрия Алексеевича (являющийся на основании _____) результатов конкурса _____

(правоустанавливающий документ о праве собственности на Помещение) именуемый (ые) в дальнейшем «Правообладатель» Помещения, расположенного по адресу: Московская обл., г.Подольск, ул. Электромонтажный проезд, дом 11, общей площадью 21435,3 кв.м., в том числе жилой площадью 20251,7 кв.м., в котором постоянно проживает _____ человек, или осуществляется следующий вид деятельности _____ (для нежилых помещений), оборудованного следующими индивидуальными приборами учета:

холодное водоснабжение количество ИПУ _____, марки приборов _____; дата установки _____, место установки _____, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку _____, срок проведения очередной поверки _____;

горячее водоснабжение количество ИПУ _____, марки приборов _____; дата установки _____, место установки _____, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку _____, срок проведения очередной поверки _____;

электроснабжение количество ИПУ _____, марки приборов _____; дата установки _____, место установки _____, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку _____, срок проведения очередной поверки _____;

отопление количество ИПУ _____, марки приборов _____; дата установки _____, место установки _____, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку _____, срок проведения очередной поверки _____;

с одной стороны и ООО «Управляющая компания «Любимый дом», в лице директора Хамовича А.В., действующего на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ и на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурсной комиссии по выбору управляющей компании для управления многоквартирным домом № 3 от 02.12.2015г.), расположенным по адресу: г. Подольск, ул.Электромонтажный проезд, д. № 11 (далее – жилой дом).

1.2. Условия настоящего Договора определены ст.162 Жилищного кодекса РФ и являются одинаковыми для всех правообладателей помещений.

1.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственников в соответствии с действующим законодательством.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Правообладатель помещения поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: М.О., г. Подольск, ул.Электромонтажный проезд, д. № 11, обеспечить предоставление коммунальных услуг правообладателю помещения в данном доме и пользующимся в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Правообладатель помещения обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. а) заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку следующих коммунальных ресурсов:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- электроснабжение;
- водоотведение;

Понятие «поставка коммунального ресурса» подразумевает предоставление управляющей организацией правообладателям помещений как коммунального ресурса для потребления и использования внутри жилого (нежилого) помещения, так и этого же коммунального ресурса, потребляемого в процессе использования общедомового имущества в многоквартирном доме (ОДН).

а) выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров на отдельные виды работ и услуг по надлежащему содержанию, текущему ремонту;

3.1.2

а) обеспечивать надлежащее предоставление коммунальных услуг, обеспечить параметры качества поставляемых коммунальных услуг, отраженные в постановлении Правительства Российской Федерации от 06.05.2012 № 354;

б) производить расчет за потребленный коммунальный ресурс в занимаемом помещении по показаниям индивидуальных приборов учета, принятых к расчетам, технически исправных и поверенных в соответствии с законодательством;

в) с 23 до 25 числа текущего месяца принимать от правообладателей помещений показания индивидуальных приборов учета принятых к расчетам, технически исправных и поверенных в соответствии с законодательством, и использовать их для проведения расчетов за потребленный коммунальный ресурс;

г) в случае отсутствия индивидуального прибора учета, вывода из эксплуатации на время проведения поверки, непередачи данных показаний или передачи после указанного срока применять к расчетам нормативы потребления коммунальных ресурсов, утвержденных уполномоченных органов Российской Федерации;

е) 2 раза в год проводить контрольное снятие показание индивидуальных приборов учета;

3.1.3 определять объем коммунального ресурса, поставленного в жилой дом по показаниям установленного ОДПУ соответствующего коммунального ресурса, принятого к расчету, а именно:

холодное водоснабжение: количество ОДПУ - 2, марки приборов SENSUS; дата установки - сентябрь 2015, место установки – подвал дома, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку - 2014, срок проведения очередной поверки – 2019;

горячее водоснабжение: количество ОДПУ - 1, марки приборов ВЗЛЕТ АС ; дата установки 2015, место установки – ИТП подвал, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку - 2015, срок проведения очередной поверки – 2020;

отопление: количество ОДПУ – 2, марки приборов - Взлет АС; дата установки- 2015, место установки – подвал дома , дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку -2015, срок проведения очередной поверки – 2020;

электроснабжение: количество ОДПУ - 4, марки приборов Матрица 2 шт., Меркурий – 2шт.; дата установки – место установки электросчетчика подвал, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку - 2015, срок проведения очередной поверки - 2025

водоотведение: количество ОДПУ - нет, марки приборов _____ - _____; дата установки _____ - _____, место установки _____ - _____, дата опломбирования прибора учета заводом изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку _____ - _____, срок проведения очередной поверки _____ - _____

3.1.4 Вести, хранить не менее 5 лет, ежемесячно фиксировать начальные и конечные показания ОДПУ, предъявлять по требованию правообладателей помещений журнал учета показаний всех ОДПУ, установленных на коммунальные ресурсы, поставляемых в жилой дом.

3.1.5. представлять интересы правообладателя помещения в органах государственной власти и органах местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

3.1.6. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные и прочие услуги, в том числе объема, качества и сроков предоставления правообладателю жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.1.7 осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.8. организовать начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей правообладателя за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги;

3.1.9. устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

3.2.0. устанавливать факты причинения вреда имуществу правообладателя;

3.2.1. устанавливать факты непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и производить перерасчет в сторону уменьшения платы за соответствующую коммунальную услугу. При этом порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определен положениями постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2012 № 354 в действующей редакции;

3.2.2. обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; в соответствии с уровнем благоустройства жилого дома, определенных Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» с периодичностью выполнения работ и услуг, установленных правовыми актами Правительства РФ и федеральному органу исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ и определенных в приложении № 5 к договору.

3.2.3. принимать и хранить, а также передавать проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.2.4. осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб правообладателя, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих и прочих организаций;

3.2.5. выдавать правообладателю справки и иные документы в пределах своих полномочий. Справки и иные документы выдаются правообладателю бесплатно за исключением: а) документы по согласованию перепланировки; б) локальные сметные расчеты (составление и выдача). Оплата выдаваемых справок и иных документов производится в соответствии с утвержденным прейскурантом цен;

3.2.6 вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность;

3.2.7. реализовывать мероприятия по ресурсосбережению;

3.2.8. границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением правообладателя является:

а) по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года действующей редакции

Неотъемлемым приложением к настоящему Договору является Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (Приложение № 3);

3.2.9. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях Собственников Помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений, а также размещать на официальном сайте в сети интернет и на досках объявления, расположенных на стенах подъездов и в других местах, предназначенных для распространения информации в пределах земельного участка, на котором расположен жилой дом;

3.2.10. организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, выполнять заявки правообладателя на проведение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме, по телефону АДС **8 (916) 101-66-47** (также телефонный номер круглосуточной АДС должен быть указан в платежном поручении на оплату за жилищно-коммунальные услуги, предъявляемых УК правообладателю на оплату);

3.2.11. выполнять платные заявки по ремонту личного имущества правообладателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков;

3.2.12. своевременно информировать правообладателя через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях и ограничениях подачи коммунальных услуг;

3.2.13. обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его повреждения;

3.2.14 оказывать прочие услуги правообладателю.

3.2.15 Осуществляет работы по выполнению дополнительных работ, в размере и объеме, определенных в ходе осуществления конкурсных процедур и указанных в приложении к договору № 4

3.2.16 Осуществлять раскрытие информации в соответствии со стандартами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 в том числе размещать на официальном сайте управляющей организации утвержденные нормативы потребления, цены и тарифы коммунальных ресурсов, потребляемых в жилом доме.

3.2.17 При непредставлении правообладателем помещения управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 3 месяцев подряд управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного 3-месячного срока обязуется провести проверку, снять показания прибора учета и применить к расчету

3.2.18. при выявлении фактов несанкционированного переустройства и перепланировки помещений, относящихся к общему имуществу, а также об использовании их не по назначению; принять все имеющиеся в распоряжении силы и средства к приведению данных помещений в надлежащее состояние, а также информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений.

3.2.19. предоставить в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, средства, причитающиеся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, а также в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Указанное требование подлежит отражению в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров. Обеспечение исполнения обязательств по лоту № 1, отраженное в данном договоре управления, составляет:

Лот № 1: г. Подольск, Электромонтажный проезд, д. 11а - 1400000 рублей (один миллион четыреста тысяч) рублей.

В случае пролонгации договора управления на срок более 1 года организатору конкурса ежегодно предоставляется:

-при обеспечении исполнения обязательств путем страхования ответственности управляющей организации – договор страхования на каждый последующий календарный год;

-при обеспечении исполнения обязательств безотзывной банковской гарантией - путем предоставления безотзывной банковской гарантии на каждый последующий календарный год;

-при обеспечении исполнения обязательств залогом депозита – подтверждающие документы на каждый последующий календарный год.

В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное/ежегодное возобновление.

По данному конкурсу мерой по обеспечению обязательств является страховка; полис страхования гражданской ответственности управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами № 7638 от 10.12.2015г.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. приостанавливать или ограничивать подачу правообладателю помещения, осуществляющего потребление горячей воды, электрической энергии и газа за месяц после письменного предупреждения (уведомления) правообладателю помещения в случае:

- а) неполной оплаты правообладателем помещения коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у правообладателя помещения, задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров оплаты, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного с правообладателем помещения с управляющей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) выявления факта самовольного подключения правообладателя помещения к внутридомовым инженерным сетям;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования правообладателем помещения бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает правообладатель помещения, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением Государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.3.2. при отсутствии индивидуального прибора учета, вывода его из строя, в том числе на время проведения поверки, использовать для расчетов за предоставленный коммунальный ресурс норматив потребления в отношении как лиц, постоянно проживающих в данном помещении, так и временно проживающих, в соответствии с п. 56, 56.1, 58 ППРФ № 354, а также повышающий коэффициент начиная с 01.01.2015 года, размер которого определен нормативным актом уполномоченного органа власти;

3.3.3. проводить проверку жилого помещения в соответствии с положениями жилищного законодательства на момент выявления временно проживающих, составления акта и применения числа фактически проживающих для расчета за потребленные коммунальные ресурсы;

3.3.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых Помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.3.5. совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.3.6. самостоятельно или путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности правообладателей помещения по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги;

3.3.7. представлять интересы правообладателей помещения по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.4. Правообладатель помещения обязуется:

3.4.1. вносить плату по ставке «содержание и ремонт жилого помещения», коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные пунктами 1, 2, 7 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации на расчетный счет 40702810740000003160 в ПАО "Сбербанк России", который указывается в каждом платежном документе на оплату за потребленные жилищно-коммунальные услуги. Платежный документ на оплату за жилищно-коммунальные услуги доставляется по почтовому адресу жилого или нежилого помещения в пределах жилого дома путем вручения лично и/или разнесения по почтовым ящикам и/или рассылке по электронной почте. В случае если правообладатель занимаемого помещения по каким-либо причинам не имеет возможность получить платежный документ в пределах многоквартирного дома, то он в письменной форме должен сообщить о данном факте управляющей компании. Совместно с управляющей организацией правообладатель определяет способ передачи и получения платежного документа, что закрепляется двухсторонним подписанием письменно оформленного документа. Причем правообладатель не может освободиться от своевременной и полной оплаты за жилищно - коммунальные услуги или изменять сроки оплаты. Также данное соглашение не освобождает правообладателя от оплаты пеней, штрафов и неустоек.

3.4.2. использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.4.3. неиспользование помещения, полученного от застройщика по акту приема-передачи, не освобождает правообладателя помещения от полной и своевременной оплаты за жилищно-коммунальные и прочие услуги, а также от оплаты пеней, штрафов и неустоек.

3.4.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.4.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт, принадлежащего правообладателю помещения имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.4.6. соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого

места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать и не сбрасывать жидкие пищевые отходы и твердый бытовой мусор в мусоропровод;

3.4.7. соблюдать и выполнять правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, также предусмотренные законодательством РФ, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные эксплуатационные требования;

3.4.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, согласовать с управляющей организацией возможность их установки в помещении;

3.4.9. проводить какие-либо ремонтные работы в жилом помещении правообладателя, его реконструкцию, переустройство или перепланировку, в порядке, предусмотренном законодательством РФ и по согласованию с Управляющей организацией, только после государственной регистрации права собственности на занимаемое помещение;

3.4.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.4.11. немедленно сообщать управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.4.12. предоставлять управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса) имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия правообладателя помещения, на случай проведения аварийных работ;

3.4.13. допускать в помещение должностных лиц и работников управляющей организации, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля. С момента получения сообщения (уведомления) от управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почтой и т.д.) явиться в указанное число и время в управляющую организацию для решения вопросов, касающихся обслуживания общего имущества многоквартирного дома;

3.4.14. допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также контрольного снятия показаний таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время не чаще 1 раза в 6 месяцев, кроме случаев указанных в п. 3.4.14. При непредоставлении показаний индивидуальных приборов учета частота допуска в жилое помещение увеличивается;

3.4.15. при непредставлении правообладателем помещения управляющей организации показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета более 3 месяцев подряд обеспечить допуск управляющей организации в занимаемое помещение для проведения мероприятий в соответствии с п. 3.2.17

3.4.16. ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора;

3.4.17. при отчуждении помещения третьим лицам, сообщить об изменении правообладателя помещения в управляющую организацию в течение трех дней с момента прекращения права собственности на помещение;

3.4.18. при планировании выезда из жилого помещения на срок более 2-х суток, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые приборы, кроме холодильников и морозильных камер;

3.4.19. в случае возникновения необходимости проведения управляющей организацией, не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине правообладателя помещения, либо в связи с нарушением правообладателя помещения обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет правообладателя помещения.

3.4.20. информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета или прибор учета выведен из эксплуатации, в том числе и на время поверки;

3.4.21. при наличии ранее заключенных договоров на поставку коммунальных ресурсов напрямую с ресурсоснабжающими организациями, вне зависимости от причин и на основании каких документов они были заключены самостоятельно провести работу по расторжению данных договоров. Оплату всего объема потребленных коммунальных ресурсов, включая ОДН, осуществлять управляющей организации, признанной победителем по итогам проведения открытого конкурса или в случае признания конкурса несостоявшимся с единственным участником.

3.5. правообладатель помещения имеет право:

3.5.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом внутри помещения;

3.5.2. требовать от управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ;

3.5.3. на своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных и прочих услуг;

3.5.4. требовать, в том числе и в судебном порядке, выполнение обязательных и дополнительных работ, определенных по итогам конкурсных процедур;

3.5.5. на снижение платы за коммунальные услуги в случае их непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.5.6. на возмещение убытков, понесенных по вине управляющей организации, в том числе в судебном порядке за счет суммы страхового возмещения, осуществленного в рамках проведения конкурса по отбору управляющей организации;

3.5.7. требовать начисления жилищно-коммунальных услуг с учетом имеющихся у правообладателя и/или членов семьи правообладателя льгот в порядке, установленном законодательством РФ;

3.5.8. с 23 до 25 числа текущего месяца передавать показания индивидуальных приборов учета для проведения начисления за потребленные коммунальные ресурсы.

3.6. Правообладатель помещения не вправе:

3.6.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу, перепланировку или реконструкцию помещений, являющихся общим имуществом, а также занимаемого помещения в соответствии с п. 3.4.9;

3.6.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру;

3.6.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.6.4. а) нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

б) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

в) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

г) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

д) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.6.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.6.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Правообладатель помещения производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома, в том числе вывоз твердых бытовых отходов, в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

4.2. Плата и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере 38 рублей 07 копеек и определена по результатам проведения конкурса. Стоимость дополнительных работ и услуг определена в ходе проведения конкурсных процедур, составляет 33 рубля 63 копейки и включена в размер платы «содержание и ремонт жилого помещения»;

4.3. Правообладатель помещения вносит плату за жилищно-коммунальные и прочие услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.

4.4. В случае не получения правообладателем помещения платежной квитанции за оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилого дома, правообладатель помещения обязан прибыть в Управляющую организацию, получить дубликат платежной квитанции и своевременно оплатить вышеуказанные услуги, на расчетный счет Управляющей организации, согласно п. 4.3. Настоящего договора.

4.5. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии правообладателей в жилом помещении, не оборудованном прибором учета потребления коммунального ресурса, более 5 полных календарных дней, осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение после предоставления документов, подтверждающих отсутствие правообладателей помещений в жилом помещении, в соответствии с законодательством.

4.6. Управляющая организация вправе взимать с правообладателей помещений плату по ставке «содержание и ремонт жилого помещения», а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам проведенного открытого конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату, вне зависимости от заключения или незаключения в письменной форме договора управления с управляющей организацией, выигравшей конкурс.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительно причиненного ущерба. Мерами по обеспечению исполнения обязательств являются страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия или залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, победителем конкурса.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией правообладателям помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам

управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу правообладателей помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае нарушения правообладателем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате правообладателем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.5. При нарушении правообладателем обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире правообладателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения правообладателя, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. В случае, если правообладатель помещения своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене правообладателя и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору, сохраняются за правообладателем, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Правообладатель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков правообладателю по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется правообладателем помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения документов, связанных с выполнением обязательств по договору.
- 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;
- составления актов о нарушении условий Договора в порядке согласованном с управляющей организацией.

6.2. После оформления права собственности на помещение и возникновения права на более 50% доли в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1 Настоящий договор вступает в силу с момента подписания Сторонами на срок один год и может быть пролонгирован, на срок не более чем 3 года. Договор может быть продлен на 3 месяца при следующих условиях:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

7.2 Срок начала выполнения управляющей организацией обязательств, составляет не более 30 дней с даты окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанных управляющей организацией проектов договоров управления многоквартирным домом.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут при условиях указанных в п 7.1, и в порядке определенном п.8.1. статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации

7.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, правообладатели помещений обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в Общее имущество.

7.5. Условием пролонгации договора до 3 лет является соблюдение в совокупности следующих параметров:

-соблюдение требований законодательства Российской Федерации;

-выполнение в полном объеме и в установленные сроки обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам проведения конкурса;

-отсутствие предписаний Государственной Жилищной инспекции в отношении содержания общедомового имущества дома;

-соблюдение требований определенных положениями Постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731

-обращения правообладателей помещений в жилом доме, поступающие в органы местного самоуправления, региональные и федеральные органы власти и административных инспекций не должны иметь массовый и систематический характер.

7.6. Лишения лицензиата или неполучение лицензиатом лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора, и отсутствие в реестре лицензий субъекта Российской Федерации.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

9.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

№ 1 Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

№ 2 Перечень коммунальных услуг.

№ 3 Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником.

№ 4 Перечень дополнительных работ и услуг, сложившихся по результатам проведения конкурса

№ 5 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

№ 6 Термины и определения.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении № 6 к настоящему Договору.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. Правообладатель (Правообладатели)

11.1.1. _____

Дата

рождения _____

Паспорт _____

№ _____

Выдан _____

Адрес регистрации _____

Контактный телефон _____

11.1.2. _____

Дата

рождения _____

Паспорт _____

№ _____

Выдан _____
Адрес регистрации _____
Контактный телефон _____

11.1.3. _____
_____ Дата _____
рождения _____ Паспорт _____ № _____
Выдан _____
Адрес регистрации _____
Контактный телефон _____

11.1.4. _____
_____ Дата _____
рождения _____ Паспорт _____ № _____
Выдан _____
Адрес регистрации _____
Контактный телефон _____

11.1.5. Управляющая организация: **ООО "Управляющая компания" Любимый дом"**

Юридический адрес: 142106, Московская обл., г. Подольск, пр-т Ленина 107/49, офис 206.
Почтовый адрес: 142108, Московская обл., г. Подольск, Бородинский бульвар, дом 5, офис 6.
ИНН 5036145658, КПП 503601001
р/с 40702810740000003160 в ПАО "Сбербанк России"
к/с 30101810400000000225, БИК 044583001
ОКПО 39805636, ОГРН 1145074015349
Телефон/факс +7 (917)-540-44-11 , эл.почта : ukldom@mail.ru , сайт : uk-ldom.ru .

Правообладатель (Правообладатели):
Председатель конкурсной комиссии



Управляющая организация:
Директор ООО «УК «Любимый дом»



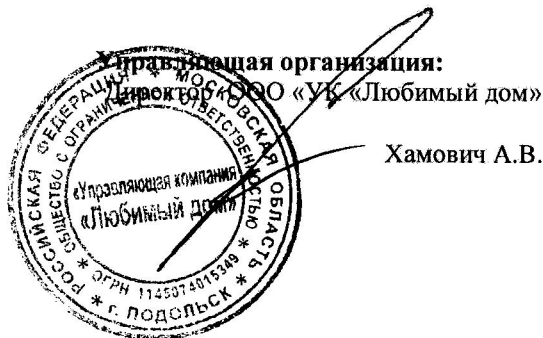
Хамович А.В.

Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:
- межквартирные лестничные площадки,
 - лестницы,
 - лифты,
 - лифтовые и иные шахты,
 - мусоропроводы,
 - коридоры,
 - технические этажи,
 - чердаки,
 - подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
 - крыши,
 - ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
 - механическое оборудование,
 - электрическое оборудование,
 - санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года действующей редакции,
 - земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
- ИТП (индивидуальный тепловой пункт;
подъемники для инвалидов;
система дымоудаления и пожаротушения
Домофон
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов

- В имеющихся клетках «галочкой» выделяются те объекты, которые входят в состав Общего имущества многоквартирного дома.

Правообладатель (Правообладатели):
Председатель конкурсной комиссии



Хамович А.В.

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирными домами от _____ 2015 № _____

Перечень коммунальных услуг*.

- Водоснабжение многоквартирного дома:
- холодное,
- горячее.
- Водоотведение в многоквартирном доме.
- Электроснабжение многоквартирного дома.
- Газоснабжение многоквартирного дома.
- Теплоснабжение многоквартирного дома.

*В клетках галочкой выделяются те коммунальные услуги, которые оказываются в многоквартирном доме.

Правообладатель (Правообладатели):
Председатель конкурсной комиссии



Хамович А.В.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества определен Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года действующей редакции. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: Московская обл., г.Подольск, Электромонтажный проезд, д.11, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий, оформленное в установленном законодательством РФ порядке, право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Правообладатель помещения - собственник, наниматель или лицо, принявшее от застройщика помещение (п.6 ст. 153 ЖК РФ), который в том числе обладает отвечающим установленным техническим требованиям энергопринимающими устройствами, индивидуальными приборами учета потребления коммунальных ресурсов, и другим оборудованием, присоединенным к общедомовой сети, а в отдельных случаях к сетям ресурсоснабжающей организации.

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг, а в их отсутствии, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг, а в их отсутствии, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

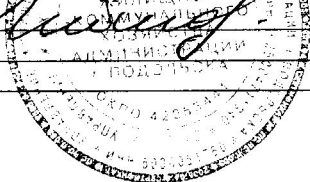
Плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника – платеж, взимаемый с правообладателя за исполнение обязательств, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего ремонта и организацию обеспечения потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах правообладателей помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги потребителям.

Если иное не предусмотрено сторонами, указанные в настоящем приложении термины применимы ко всему Договору.

Правообладатель (Правообладатели):
Председатель конкурсной комиссии



Управляющая организация:
Директор ООО «УК «Любимый дом»

Хамович А.В.


АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Правообладателем (Правообладателями)

Настоящий АКТ составлен между _____, в лице директора _____ действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация, с одной стороны, и

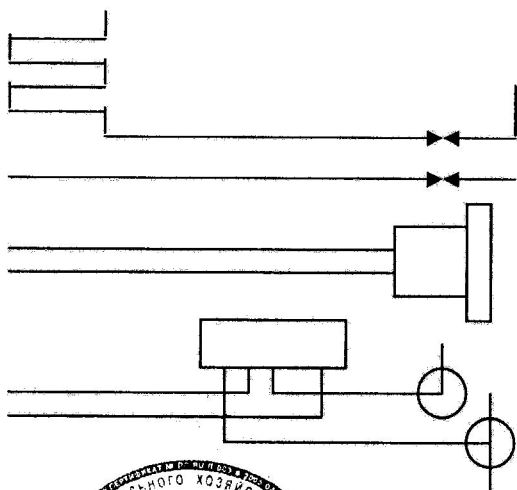
именуемый в дальнейшем Правообладатель (Правообладатели), с другой стороны, о нижеследующем:

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

* В указанных случаях вывоз аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Правообладателем (Правообладателями) дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.

Правообладатель (Правообладатели):

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



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

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

ХНС - до первого раструба в помещении

Электрическая сеть – до электросчетчика

Правообладатель (Правообладатели):
Председатель конкурсной комиссии

Управляющая организация:
Директор ООО «УК «Любимый дом»

Хамович А.В.



ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом
конкурса: г. Подольск, Электромонтажный проезд, д. 11
(тариф 4 руб. 44 коп.), 21 435,3 кв.м

	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц)
I. Содержание помещений общего пользования в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290 О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения			
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	ежедневно	43 728,01	0,17
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю		
Мытье лестничных площадок и маршей.	1 раз в месяц		
Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год		
Мытье пола кабин лифтов	Ежедневно		
Мытье стен и дверей кабины лифта	2 раза в месяц		
Содержание мусоропроводов			
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	2 раза в месяц		
Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю		
Удаление мусора и уборка мусороприемных камер	Ежедневно		

промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение	1 раз в неделю	41 155,78	0,16
восстановительных работ. при выявлении засоров - незамедлительное их устранение	по мере необходимости		
Влажная уборка мусороприемных камер с применением мыльно-содового раствора	1 раз в неделю		
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		2 572,24	0,01
II. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома			
Ремонт и покраска оборудования детских, спортивных и хозяйственно-бытовых площадок	1 раз в год	82 311,55	0,32
Побелка деревьев	1 раз в год		
Покос травы	по мере необходимости		
Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории	1 раз в сутки в дни снегопада		
Посыпка песком во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда		
очистка придомовой территории от наледи и льда (в том числе сметание снега со ступенек и площадок);	1 раз в сутки в дни снегопада		
Уборка и вывоз крупного мусора с придомовой территории	по мере необходимости		
Уборка газонов	в теплый период 1 раз в 2 суток		
Подметание территории	в теплый период 1 раз в сутки		
Поливка газонов, зеленых насаждений	в теплый период, по мере необходимости		
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
Промывка урн	1 раз в месяц		
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	5 раз в год		
III. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и			

ненесящих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов, оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду			
Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. Не допускать отсутствия заполнения системы деарированной водой после проведения гидравлических испытаний	после завершения отопительного периода		
Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период			
Подготовка работы системы канализации (внутренней и наружной): укрепление трубопроводов, устранение повреждений воронок, колен, труб,	1 раз в год до конца февраля		
Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры)	апрель		
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	апрель-май		
2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду			
б) при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - принятие мер к незамедлительному их устранению	по мере необходимости		
в) утепление и прочистка дымоотводящих каналов, укрепление зонтов, дефлекторов	по мере необходимости		
г) проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	по мере необходимости		
д) осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период	по графику, по мере необходимости		

продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий			
е) проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	по графику, по мере необходимости		
3. Работы по обслуживанию инженерно-коммунальных сетей, относящихся к общедомовому имуществу			
промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год и после ремонта системы		
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления,	график		
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	по мере необходимости		
удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости		
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по мере необходимости		
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	по мере необходимости		
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры,	по мере необходимости		

расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем			
контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости		
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) ; восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости		
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	график, по мере необходимости		
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	по мере необходимости		

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	по мере необходимости	419 274,47	1,63
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	по мере необходимости		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных дом	по мере необходимости		
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы	по мере необходимости		
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости		
контроль состояния и работоспособности подсветки	по мере необходимости		

информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);			
Аварийное обслуживание Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения		
Прочие расходы		87 456,02	0,34
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. Круглосуточное аварийное обслуживание		195 489,94	0,76
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них			
устранение неплотностей в		25 722,36	0,1

<p>вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений</p>			
<p>проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения</p>			
<p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>			
<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ</p>	<p>По мере необходимости</p>	<p>74 594,84</p>	<p>0,29</p>

(при необходимости), проведение восстановительных работ			
Запирающее устройство входной двери подъезда		23 150,12	0,09
ИТОГО по услугам		995 455,33	3,87
Вывоз твердых бытовых отходов (руб./ кв.м.) незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; ;организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. Очистка контейнерной площадки от мусора	ежедневно	146 617,45	0,57
Итого		1 142 072,78	4,44

Правообладатель (Правообладатели):
организация:

Председатель конкурсной комиссии

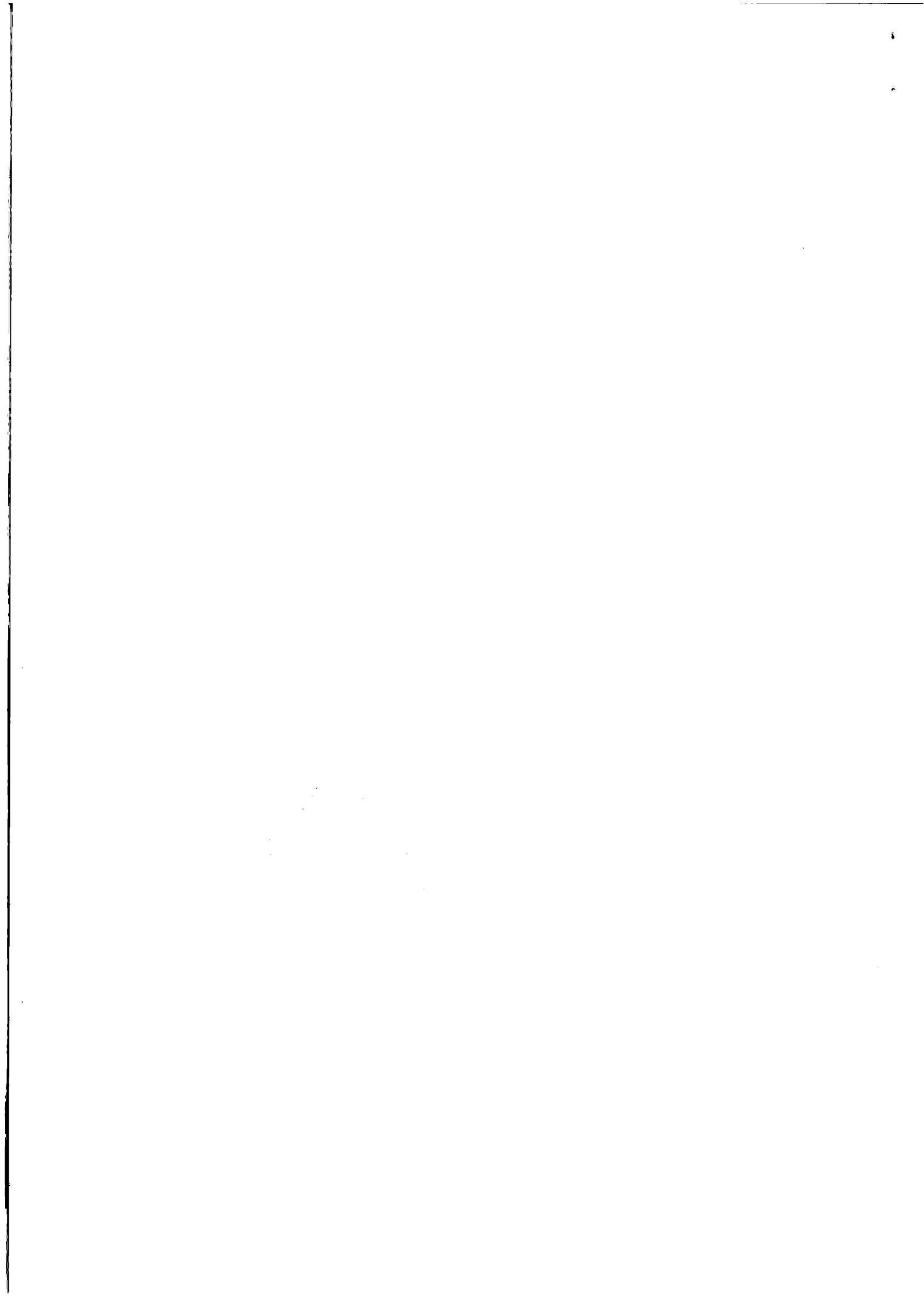


Управляющая

Директор ООО «УК «Любимый дом»

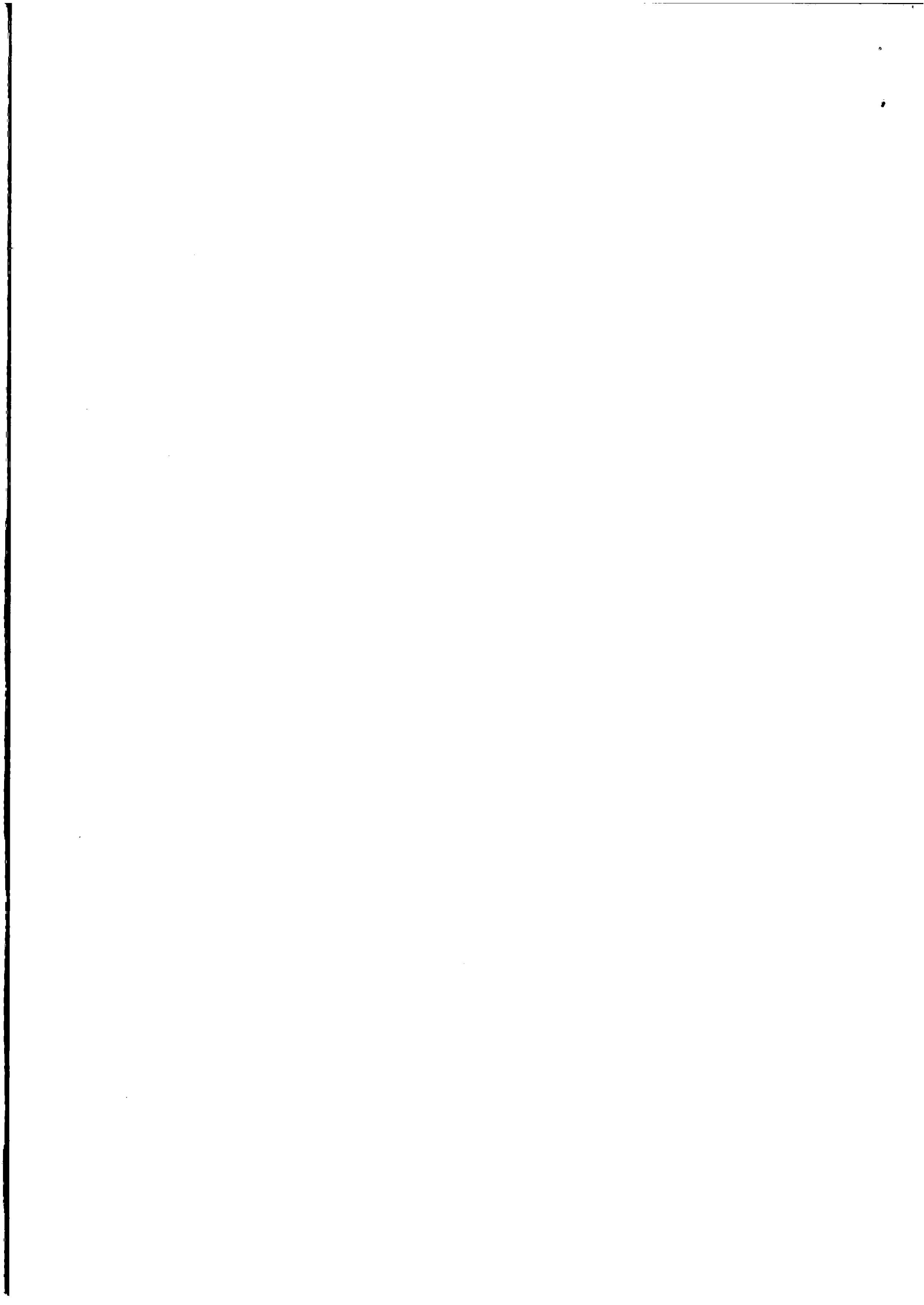
Хамович А.В.



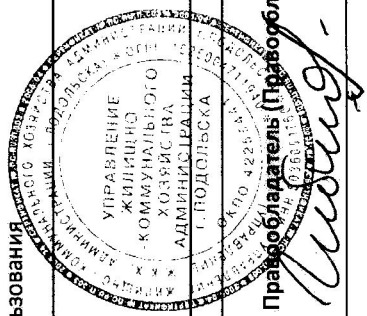


ПЕРЕЧЕНЬ
Дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений
по адресу: г. Подольск, ул. Электромонтажный проезд, д.11 (общая площадь - 21435,3 кв.м)
(тариф 33 руб. 63 коп.) 21 435,30 кв.м

№	Услуга	ед. изм	Периодичность	Стоимость единицы	Количество	Годовая плата (рублей)	на 1 кв.м общей площади в месяц
1	Обеспечение охраны периметра и общедомового имущества лицензированными организациями		круглосуточно			1 200 000	4,67
2	Предоставление услуг консьержки включая: Оборудование рабочего места консьержки и места отдыха Круглосуточные услуги консьержки Работа консьержки согласно должностных инструкций		круглосуточно			700 000	2,72
3	Установка новых МАФ, детских и спортивных тренажеров, посадка кустарников и деревьев сверх количества определенных проектной документацией-		Установка и ввод в эксплуатацию должен быть осуществлен в первые три месяца после даты начала управления данным домом			60 000	0,23
4	Оснащение объекта системой видеонаблюдения включая установку антивандальных видеокамер на входе в подъезд, возле лифта, в лифте, видеорегистраторов, жестких дисков, всех необходимых кабелей. кабель каналов, гофры, мониторов и т.д. а также наладку, монтаж, вывод на монитор гарантийное обслуживание и другие необходимые для корректной работы материалы и работы и обеспечение бесперебойной работы не менее 3 лет		Оснащение и ввод в эксплуатацию должен быть осуществлен в течение первого полугодия после даты начала управления данным домом			800 000	3,11
5	Оснащение входов и выходов мест общедомового имущества в том числе в подвал на крышу и входы в подъезды объекта системой видеонаблюдения включая монтаж, гарантийное и постгарантийное обслуживание в течении не менее 3 лет и обеспечение ее бесперебойной работы		Оснащение и ввод в эксплуатацию должен быть осуществлен в первые три месяца после даты начала управления данным домом			140 000	0,54



6	Заклучение контракта с клининговой компанией на проведение профессиональной уборки общедомового имущества с использованием высокотехнологичного уборочного оборудования и материалов, включающего ежедневную влажную уборку полов лестничных площадок и маршей всех этажей дома, подъездных и лифтовых холлов, мытье всех поверхностей лифтов, частей фасада, очистки от любых видов наклеек и рекламы, не менее 1 раза в неделю, мытье стен и окон общедомового имущества не менее 1 раза в год, а также дополнительная уборка по звонкам (Примечание: данная услуга представляется не взамен обязательных работ и услуг, а в размере превышающим периодичность, качество и цену обязательных работ и услуг)		указан в первом столбце пункта			220 000		0,86
7	Установка АСКУЭ для снятия показаний общедомовых приборов учета и поэтажное снятие индивидуальных приборов учета, включая установку прибора учета на каждом этаже, считывающего информацию индивидуальных приборов учета помещений, расположенных на этаже, введение в эксплуатацию, обеспечение корректной работы и принятия к расчетам с ресурсоснабжающими организациями		Установка и ввод в эксплуатацию должен быть осуществлен в первые три месяца после даты начала управления данным домом			380 000		1,48
8	Восстановление (ремонт) отмстки	кв.м	По мере необходимости, но не позднее истечения максимального срока договорных отношений, возникших по условиям конкурса		925	185 000	200	0,72
9	Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя каменных, кирпичных, железобетонных стен	кв.м	В первый год обслуживания и не реже 1 раза в 3 года		1 119	2 238 000	2 000	8,70
10	Замена дверей в помещениях общего пользования		По мере необходимости, но не позднее истечения максимального срока договорных отношений, возникших по условиям конкурса		3 590,4	1 077 120	300	4,19
11	Окраска стен помещений общего пользования	кв.м	В первый год обслуживания и не реже 1 раза в 3 года		308	1 540 000	5 000	5,99
12	Заделка выбоин	кв.м	По мере необходимости, но не позднее истечения максимального срока договорных отношений, возникших по условиям конкурса		827,2	107 536	130	0,42
13	Всего по всем работам:					8 647 656		33,63



Хамович А.В.

