

Договор управления многоквартирным домом № 12

г.о. Домодедово

« 27 » декабря 2021 года

Собственники помещений в многоквартирном доме с подземной автостоянкой, расположенном по адресу: **Московская область, г.о. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова д.13, к.1** (далее многоквартирный дом), именуемые далее «Собственники» в лице председателя Совета дома собственника нп №12,81 Машковой Марины Владимировны с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Домодедовская Эксплуатирующая Организация» (ООО «ДомЭксКом»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Бородиной С. Г., действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений, проводимого в форме заочного голосования посредством информационной системы ЕИАС ЖКХ в период с 23 октября 23 октября по 23 декабря 2021г. (протокол внеочередного общего собрания собственников многоквартирного дома в форме заочного голосования от «23» декабря 2021г. №1Э/2021), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Место исполнения Договора управления: **Московская область, г.о. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова д.13, к.1**

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

1.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома **Московская область, г.о. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова д.13, к.1;**
- б) номер технического паспорта БТИ, инвентарный номер – 46:209:002:000320410:0001;
- в) наименование объекта – **9-секционный 10-12-14-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями ;**
- г) год постройки **2011г.;**
- д) этажность – **10-12-14 (-1 подвал);**
- е) количество квартир - **427;**
- ж) общая площадь с учетом летних помещений **41164 кв. м;**
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних **26485 кв. м;**
- и) общая площадь нежилых помещений **5641,9 кв. м;**
- к) степень износа по данным государственного технического учета **0%** по состоянию на 2011г.;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта - **не проводился;**
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - **отсутствует;**

н) кадастровый номер, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, на котором расположен жилой дом 50:28:0010525:9, 27 400 кв. м.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №2 и №3. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

2.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, от всех нанимателей и арендаторов Собственника.

2.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.6. Требовать платы от Собственника в случае непоступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, застревание в лифте людей, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - **в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону диспетчерской службы.**

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за соответствующий месяц.

2.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.15. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.16. Информировать в письменной форме Собственника (иных законных пользователей) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.17. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.18. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.19. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

2.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт.

2.1.23. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.24. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде каждому Собственнику на обратной стороне квитанции, а также размещается на досках объявлений в подъездах. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и их расходовании.

Помимо этого, на обратной стороне квитанции размещать ежемесячный отчет по исполнению договора управления.

2.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.26. Не распространять персональную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.29. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.30. В случае принятия Собственниками решения о страховании многоквартирного дома, заключить договор страхования, в соответствии с действующим законодательством, за дополнительную плату.

2.1.31. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.1.32. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.1.33. Вести журнал заявок в электронном виде с предоставлением доступа к системе Совету дома по требованию.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству потребленных услуг в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. Не позднее 1 марта каждого года готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании отчета по исполнению сметы за истекший год и предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

2.2.5. Заключать договоры аренды мест общего пользования с обязательной компенсацией потребляемых коммунальных ресурсов на основании решения общего собрания собственников, при этом после вычета расходов на налогообложение 20 % дохода от суммы комиссии по договору перечисляется в пользу Управляющей организации, 80% в пользу собственников помещений.

2.2.6. Денежные средства, полученные по договорам, указанным п.2.2.5. расходовать на основании решения общего собрания собственников.

2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

2.3.3.1. не производить перенос инженерных сетей;

2.3.3.2. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

2.3.3.3. не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

2.3.3.4. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

2.3.3.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

2.3.3.6. не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

2.3.3.7. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

2.3.3.8. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

2.3.3.9 не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с законодательством РФ;

2.3.3.10. информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

2.3.5.1. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

2.3.5.2. об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

2.3.5.3. об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, снятия показаний индивидуальных приборов учета и для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.8. Ежемесячно до 25 числа текущего месяца предоставлять данные по индивидуальным приборам учета.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с 3.12 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.24 настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 4 (финансовый план) к настоящему Договору, который утверждается ежегодно на общем собрании собственников помещений. В случае не утверждения финансового плана на следующий год действует тот же тариф.

стоимостью фактически потребленных коммунальных ресурсов по тарифам ресурсоснабжающих организаций;

размером взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (в размере минимального взноса, установленного Правительством Московской области);

дополнительных услуг на основании заявления собственника, в т.ч. слив стояка, пломбировка приборов учета;

дополнительных услуг на основании решений общего собрания собственников помещений.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг исходя из фактического количества проживающих в помещении лиц.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.6. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.17 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

3.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

3.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора пеней указывается в том же платежном документе. Начисление пени происходит с 1 числа следующего месяца.

3.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и за отопление.

3.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ и услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней указанных нарушений от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.12. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственников, размещенных на специальном счете по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. Ответственность Сторон

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе направить Собственнику требование об оплате в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора, а в случае отказа Собственника от добровольной оплаты обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба и компенсации фактических расходов.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

5.1.1. получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

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

5.1.4. составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

5.1.5. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и реагированию Управляющей

организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.1.6. 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.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

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 акта 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.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 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.

5.4. 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) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена его семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. 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, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

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

6. Порядок изменения и прекращения Договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. По соглашению Сторон.

6.2.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

в случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

6.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора.

7. Прочее

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие

непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств по договору товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

б) по инициативе любой из Сторон с обязательным уведомлением другой Стороны за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключается сроком на 3(три) года и вступает в силу с «01» февраля 2022г.

9.2. В случае если ни одна из сторон не уведомлена за месяц до окончания срока действия договора о расторжении, то его действие продлевается на три года.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Экземпляр собственников хранится у Председателя совета дома. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: МО, г.о. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, д.13 к.1
2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса.
3. Смета на содержание и облуживание многоквартирного дома (финансовый план).

Представитель собственников

Председатель совета дома:
Многоквартирного дома
МО, г.о. Домодедово,
мкр. «Центральный»
ул. Кирова д.11 к.1

Управляющая организация

Юр. адрес: г.о. Домодедово,
Рабочая, 46, к.1.
Телефон: + 7-967-245-62-76
ИНН 5009085713/500901001
ОГРН 1125009004845
ОКПО 18175734
р/с 407 02 810 10 000 000 2563
в ОАО МКБ «ДОМ-БАНК»
БИК 044552593 ИНН 5009018805 КПП
500901001
Кор/счет 30101810400000000593

Генеральный директор:

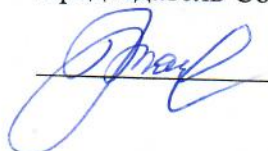
 /Машкова М.В.

 /Бородина С.Г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова д.13, к.1**

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом;
- з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, по водоотведению до первого ответвленного раструба от стояка.
- и) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- к) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, грузовых, пассажирских лифтов от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Акт разграничения с собственником до прибора учета.
- л) внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.
- м) система видеонаблюдения.
- н) шлагбаум для въезда в подземную автостоянку.

Представитель Собственников:
Председатель Совета дома

 /Машкова М.В.

Управляющая организация:
Генеральный директор

 /Бородина С.Г.


ПЕРЕЧЕНЬ и ПЕРИОДИЧНОСТЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г.о. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова д.13, к.1

№ п/п	Наименование	ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ
1.	Услуги по управлению домом	
	<i>включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	<i>условия выполнения</i>
	Размещение информации на обязательных сайтах раскрытия информации по техническому состоянию дома и финансовому состоянию компании, а также на сайте компании.	Ежемесячно
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.	Постоянно, в течение срока действия Договора с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	Постоянно, в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	<p>- Ежегодно организация и проведение общих собраний собственников с подготовкой всех необходимых для этого документов, - Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; • заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; <p>- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом - взаимодействие по согласованию условий работы, заключения новых договоров и оценке качества предоставляемых услуг с советом дома и инициативными жителями дома.</p>	в порядке, определяемом Управляющей организацией и советом дома.
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 30 дней со дня вступления в силу Договора
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	С 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета

	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	На день заключение Договора, ежемесячно и на день прекращения Договора
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Ежемесячно
	Предоставление отчета в отдел субсидий для предоставления льгот населению.	Ежемесячно
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным
	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	Управляющий: ср. 18.00-20.00 чт. 10.00 до 12.00 Бухгалтер, управляющий, исполнительный директор в любое время пн –сб с 10 до 20.00 по предварительной заявке за 2 часа По договоренности с Советом Дома время приема может быть изменено.
	Письменное уведомление пользователей помещений организации о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	По мере появления информации на стендах объявлений и сайте организации, ежемесячно на оборотной стороне квитанции
	Выдача справок обратившимся гражданам о получении выписки из финансового лицевого счета и других справок, связанных использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения в потовый ящик,
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие – в момент обращения, в т.ч. по эл.почте domexcom@gmail.com остальное - в течение 2х рабочих дней с даты получения
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или не предоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в течение 30 минут, или время, согласованное с потребителем
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	немедленно при обращении
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием собственников и условий данного Договора
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 30 минут с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома	
2.1.	Санитарное содержание общего имущества дома	
	Санитарное содержание мест общего пользования дома	

<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>		<i>Периодичность</i>
	Подметание лестниц (пожарных)	1,10,20 числа каждого месяца
	Мытье лестниц (запасной выход), в том числе чердачных	1, 10, 20 числа каждого месяца
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, труб, пожарных шкафов	28 числа каждого месяца
	Мытье лестничных площадок и плинтусов полов 1 этажа и кабин лифтов	5 раз в неделю (кроме ср. и вск.)
	Мытье лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) на всех этажах	Не реже 1 раз в неделю
	Подметание лестничных площадок перед лифтами и перед квартирами (при обеспечении доступа) на всех этажах	Не реже 1 раз в неделю, в отличный день от влажной уборки
	Влажная протирка плафонов светильников, перил лестниц запасного выхода и лоджий, входных и межэтажных дверей.	По необходимости, но не реже 1 раза в месяц (по графику)
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	1 раз в месяц по мере необходимости
	Мытье входных и межэтажных дверей, стен	Ежемесячно или по мере необходимости
	Уборка чердачного и подвального помещений	Ежемесячно
	Дератизация и дезинсекция	По необходимости
	Уборка кровли нежилых помещений 1ого этажа только в летний период	Еженедельно по пятницам
2.2	Санитарное содержание придомовой территории	
	Содержание в зимний период (с 1.10 по 30.04):	
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>Периодичность</i>
	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в день
	Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада.
	Удаление наледи	По мере необходимости
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Очистка урн от мусора	Ежедневно, кроме среды и воскресенья
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мере образования
	Содержание в летний период (с 1.05 по 31.09):	
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>Периодичность</i>
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	5 раз в неделю
	Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня
	Уборка мусора с газонов	5 раз в неделю
	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
	Мытье урн	По мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
2.3.	Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора) осуществляется региональным оператором	
2.4.	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома	
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	
	1.Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома (Приложение № 1 к Договору) осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.	
	2.Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации;	
	3.При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования: - устранение незначительных неисправностей, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, канализации, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудования, находящегося в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка	

грязевиков, воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования;

- прочистка канализационного лежака, проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- частичный ремонт кровли;
- осмотр и проверка пожарной сигнализации и средств тушения на этажах.

4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- ремонт в местах общ. пользования, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на дверях лоджий в местах общего пользования;
- ремонт и прочистка вентиляционных каналов;

5. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером.

6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника;
- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;
- аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии.

7. Еженедельный осмотр, кроме выходных общего имущества сотрудниками компаний – подвалов, подъездов, технического этажа во избежание аварийных ситуаций, в случае выявления засоров канализации, течи крана и отсутствия освещения в месте общего пользования предпринимаются меры для устранения данной неисправности и последствий в течение 3-х часов, в т.ч. выявление и выполнение следующих видов работ: замена перегоревших ламп, замена светильников, ремонт почтовых ящиков, устранение засоров канализации

2.5. Прочие работы по техобслуживанию:

*Техническое обслуживание лифтов (круглосуточно)
Обслуживание систем пожарной безопасности ежемесячно*

2.6. Содержание объектов благоустройства

Очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, номерных знаков, прочих элементов благоустройства, замена досок объявлений, установка ограждающих столбиков.

2.7. Перечень работ по текущему ремонту, сумма которых превышает 100 000 руб в соответствии с утвержденной сметой проводятся исключительно на основании решения Совета дома посредством подписания протокола Совета дома. В случае отсутствия решения Совета дома в течение 3х дней, управляющая организация вправе сама выполнить требуемые работы.

2.8 Перечень восстановительных работ, которые не входят в тариф, утвержденный для содержания и обслуживания дома: восстановление гидроизоляционного слоя в паркинге для исключения протечек, восстановление работоспособности систем пожарной безопасности паркинга.

2.9. Работы непредвиденного характера

Определение видов работ	Объем работ	Сроки проведения
Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, и в других	В объеме минимально необходимых: - неотложных	при возникновении

	аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих (с учетом создания резерва в течение всего срока действия Договора).	- не относящихся к неотложным	в сроки, согласованные с Советом дома
2.10	Начисление, сбор и хранение средств для капитального дома собственников дома, вносимыми собственниками дома.		
	Ежемесячное начисление в квитанциях и перечисление полученных денежных средств от собственников на счет фонда регионального оператора по вывозу мусора и на специальный счет дома для накопления средств фонда капитального ремонта.		

Представитель Собственников:
Председатель Совета дома

 /Машкова М.В

Управляющая организация :
Генеральный директор



 Бородина С.Г.

Смета
г.о. Домодедово, Кирова 13к1 на 2022год

21 сентября 2021г.

		29 059 жил+нежил		нежилые		2 600		паркинг 1427,3кв.м.	
		жилые		итого в мес				итого в год	
		26 459,00		ДомЭксКом				неж.парк. 440,00	
		30 926,60		93,96%		6,04%		440	
п/п	Наименование услуги	тариф в мес	жилые, нежилые	тариф в мес	паркинг	жилые, нежилые	паркинг	жилые, нежилые	паркинг
1	Доходы на управление и содержание общего имущества		1 022 306		65 692			12 267 674	788 299
2	управление, содержание и ремонт ОИ жилые, нежилые	35,18	1 022 306					12 267 674	
3	управление, содержание и ремонт ОИ паркинг			35,18	65 692				788 299
4	Расходы на управление (административное руководство)	9,34	271 423	18,16	33 907			3 257 077	406 883
5	управляющий, прием и работа с населением, должниками, организация работы санитарной службы, работа с надзорными органами и администрацией	1,38	40 000					480 000	
6	управляющий паркингом (поиск подрядчиков, ведение реестра собственников, работа с собственниками, в т.ч. по задолженности)			2,68	5 000				60 000
7	бухгалтерское сопровождение (расчет с контрагентами, отдел кадров, загрузка квитанций в ГИС, размещений объявлений на обратной стороне квитанций, подготовка к печати, подготовка отчетов, кассовое обслуживание, начисление коммунальных платежей, работа с собственниками)	1,72	50 000	2,68	5 000	600 000			60 000
8	расходы на юридические услуги (судебные процессы по взысканию долгов, ответы на запросы)	0,52	15 000	1,34	2 500	180 000			30 000
9	взносы с з/п (ПФР, ФСС)	0,52	15 000	0,80	1 500	180 000			18 000
10	расходы на телефон (бух, упр, дисп, сант, электрик)	0,17	5 000	0,32	600	60 000			7 200
11	содержание и ремонт орг техники, канц товары, почтовые расходы	0,52	15 000	0,54	1 000	180 000			12 000
12	Комиссия банка	0,17	5 000	0,27	500	60 000			6 000
13	1С, ЖКХ (удаленный доступ, 2 рабочих места)	0,22	6 500	0,35	650	78 000			7 800
14	обучение и подготовка персонала, повышение квалификации	0,16	4 700	0,27	500	56 400			6 000
15	размещение информации на сайте, раскрытие информации ГИС ЖКХ, заполнение АИС	0,34	10 000	0,54	1 000	120 000			12 000
16	стоимость услуг ДомЭксКом	3,27	95 000	8,03	15 000	1 140 000			180 000
17	налог 1 % от оборота	0,35	10 223	0,35	657	122 677			7 883
18	Содержание и обслуживание общего имущества	25,84	750 883	52,46	97 950	9 010 597			1 163 400
19	ОДН: Электроэнергия, ХВС, водоотведение, подогрев	1,51	44 000			528 000			
20	аварийно-дежурная служба, в т.ч.	4,41	128 100	6,35	11 850	1 537 200			130 200
21	диспетчерская (круглосуточная), ведение эл.журнала обращений	1,34	39 000	0,54	1 000	468 000			
22	инженерно техническое обслуживание (общее руководство инженерной службой, осмотры, поддержание функционирующ. инженерных систем, контроль качества комм.услуг, орг-ция работ по ликвидации аварий)	0,86	25 000	2,68	5 000	300 000			60 000
23	сантехническое обслуживание (аварийно-дежурная служба)	0,52	15 000	0,54	1 000	180 000			12 000
24	электротехническое обслуживание (аварийно-диспетчерское обслуживание)	0,52	15 000	1,07	2 000	180 000			24 000
25	обучение и подготовка персонала (допуски)	0,52	15 000	0,27	500	180 000			6 000
26	материалы для аварийно-диспетчерской службы	0,17	5 000	0,54	1 000	60 000			12 000
27	Взносы с заработной платы (ПФР, ФСС)	0,49	14 100	0,72	1 350	169 200			16 200
28	Санитарное обслуживание	7,43	216 000	12,85	24 000	2 592 000			288 000
29	уборка МОП, придомовой территории, очистка уборка паркинга (очистка урн, уборка крупного мусора, очистка слусков)	4,82	140 000	5,36	10 000	1 680 000			120 000
30	генеральная уборка паркинга (2 раза в год)			4,28	8 000				96 000
31	благоустройство территории	0,17	5 000			60 000			
32	уборка и вывоз снега	1,03	30 000	1,61	3 000	360 000			36 000
33	дезинфекция, связанная с КОВИД, включая дез.средства	0,17	5 000			60 000			
34	Взносы с заработной платы (ПФР, ФСС)	0,72	21 000	1,45	2 700	252 000			32 400
35	расходы на хозяйственные нужды, в том числе спецодежда	0,52	15 000	0,16	300	180 000			3 600
36	Услуги по договорам	7,44	216 138	6,21	11 600	2 593 650			139 200
37	договор - ведение паспортного учета (МФЦ)	0,27	7 774			93 286			0
38	договор - снятие показаний АСКУЭ	0,79	23 000	0,80	1 500	276 000			18 000
39	договор - удаленное снятие показаний с ОДПУ (ХВС, ГВС, отопление)	0,34	10 000	0,32	600	120 000			7 200
40	договор - печать квитанций (ООО "БиЭсПост"), доставка	0,19	5 500			66 000			

41	договор - обслуживание пожарного оборудования	0,86	25 000	2,68	5 000	300 000	60 000
42	договор по обслуживанию вентиляции	0,17	5 000	1,07	2 000	60 000	24 000
43	договор - обслуживание лифтов, диспетчеризация (Сервис лифт)	4,13	120 000			1 440 000	
44	договор на ежегодное освидетельствование ООО "Экспертная организация Подмосковья"	0,37	10 639			127 664	
45	страховка лифтов РЕСО	0,01	225			2 700	
46	договор на утилизацию ламп, ООО "Экология 24"	0,07	2 000	0,27	500	24 000	6 000
47	договор по дератации и дезинфекции (МУП "Центр дезинфекции"), обработка от грызунов подвальные помещения	0,10	3 000	0,54	1 000	36 000	12 000
48	проведение ежегодного ОСС в системе ЕИАС	0,14	4 000	0,54	1 000	48 000	12 000
49	Материалы, текущий ремонт	5,05	146 646	27,04	50 500	1 759 747	606 000
50	материалы для сантехника, электрика, для текущего ремонта домовладения и инженерных систем	0,69	20 000	0,54	1 000	240 000	12 000
51	Безразборная промывка теплообменников отопления, ГВС, промывочный материал	0,34	10 000	0,80	1 500	120 000	18 000
52	Промывка стояков отопления и ГВС	0,76	22 000	1,07	2 000	264 000	24 000
53	паркинг - планово предупредительное обслуживание и текущий ремонт (ремонт ворот, очистка от плесени, частичная покраска)	0,00	0	3,21	6 000	0	72 000
54	текущий ремонт (ремонт инженерных коммуникаций по факту осмотра, текущие работы по плану работ)	3,26	94 646	21,42	40 000	1 135 747	480 000
55	ИТОГО	35,18	1 022 306	70,61	131 857	12 267 674	1 570 283
56	Тепловая энергия						
57	ХВС, ХВС для ГВС						
58	Вооотведение						
59	электроснабжение						
60	доход от предпринимательской деятельности						

по ОДПУ

по факту заключенных договоров, доход собственников за вычетом налога и агентского вознаграждения ДомЭксКом (20%)

Генеральный директор

Бородина С.Г.

