

**Договор № _____
управления многоквартирным домом**

Пос. Софрино

«16» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Веха», ОГРН № 1085038015567, ИНН 5038066419, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Леонтьевой Ирины Федоровны, действующее на основании Устава и администрации городского поселения Софрино, в лице руководителя администрации Перцева Михаила Федоровича, действующего на основании решения совета депутатов от 11.12.2014 № 6/38, имеющее в собственности квартиры общей площадью 3041,8 кв.м. и нежилые помещения общей площадью 24,2 кв.м., в многоквартирном жилом доме №8 по адресу: Московская область, Пушкинский район, п.Софрино, ул. Клубная, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме пропорционально площади принадлежащих ему помещений, именуемый в дальнейшем «Собственник», именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного конкурсной комиссией, созданной постановлением администрации городского поселения Софрино Пушкинского муниципального района Московской области от 25.07.2016 г. № 127, отраженных в протоколе конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 10.01.2017 № 2, экземпляр которого хранится в администрации городского поселения Софрино Пушкинского муниципального района Московской области по адресу: Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Почтовая, д.4, и с которым можно ознакомиться по рабочим дням с 10 до 16 часов при предъявлении документов, удостоверяющих личность.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора является 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 в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, Пушкинский район, п.Софрино, ул. Клубная, д.8**, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.18) регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора (Приложение №1 к настоящему договору).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. 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 2.1 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.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями 2 и 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устраниТЬ все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, принявшим помещения, 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 (ненужное зачеркнуть):

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г) отопление (теплоснабжение, в том числе поставка твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять иные услуги определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателей жилых помещений.

3.1.6. 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.

3.1.7. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 3.1.5 настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п 3.2.3 Договора.

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

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залыв, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее Управляющей (эксплуатирующей) организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров (инвентаризаций). По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений многоквартирного дома и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.12. Информировать Собственника помещений многоквартирного дома и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стенах дома.

3.1.13. В случае предоставления Собственнику помещений многоквартирного дома и нанимателям коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.14. 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.

3.1.15. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг собственникам помещений Многоквартирного дома в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.16. Выдавать Собственнику помещений многоквартирного дома и нанимателям платежные документы не позднее 5 числа оплачиваемого месяца.

3.1.17. Обеспечить Собственника помещений многоквартирного дома и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации, информационных стенах в помещении Управляющей организации.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

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

3.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением случаев ликвидации аварийной ситуации.

3.1.21. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.22. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) 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).

3.1.23. 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, размещается на досках объявлений в подъездах и на сайте Управляющей организации.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.26. Представлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта его общего имущества, в течение 3 рабочих дней.

3.1.27. 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 снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.28. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу 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.

3.1.29. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

страхование гражданской ответственности Управляющей организации;

безотзывная банковская гарантия;
залог депозита.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.30. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета при расчете размера платы за коммунальные услуги.

3.1.31. Принимать в установленном порядке от потребителей показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать третьих лиц для выполнения работ по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих граждан в соответствии с положениями п. 4.3 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму неплатежей, ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять не чаще 1-го раза в 6-ть месяцев проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учёта, проверку состояния таких приборов учёта.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренным законодательством подачу коммунальных ресурсов.

3.3. Собственник и наниматели помещений многоквартирного дома обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) 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;

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

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 8.00);

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

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения запрещается складировать строительный мусор на лестничных площадках многоквартирного дома, контейнерных площадках, необходимо заказывать бункер за свой счет и оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов мусоровывозящей организации по предварительной заявке.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения 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;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

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.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему(им) помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.3.8 Собственник помещения при заключении договора социального найма, найма, аренды обязан ознакомить с условиями настоящего договора нанимателя (арендатора).

3.4. Собственник помещений многоквартирного дома имеет право:

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.

3.4.3. 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 пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. 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.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.23 настоящего Договора.

3.4.7. Знакомиться за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом с расположенными в помещении управляющей организацией, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о

нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления уполномоченными контролировать деятельность, осуществляющую управляемыми организациями.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложении 2 к настоящему Договору, в размере 85 204,14 (восемьдесят пять тысяч двести четыре) рубля 14 копеек в год, в том числе НДС 18%;

-стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами городского поселения Софрино.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным органом местного самоуправления, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.16 настоящего Договора.

4.7. В выставляемом 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.

4.8. Платёжные документы доставляются по адресу места нахождения жилого (нежилого) помещения Собственника, указанного в преамбуле настоящего Договора в почтовый ящик.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе.

4.10. Собственник и наниматели (арендаторы) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организацией на расчетный (лицевой) счет №

40402810940140004941 ПАО Сбербанк г. Москва

(наименование кредитной организации,

БИК 044525225 ИНН 5038066419 к/с 3010181040000022

БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

Примечание: В данном пункте может быть указан счет другой организации, имеющей договорные отношения с Управляющей организацией, которые должны быть подтверждены прилагаемой к настоящему Договору копией.

4.11. Не использование помещений Собственником или нанимателем не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

зления
и.
анного

и
етыре)

вления

г цены
может
общего
ции, в
енных
овыми
услуг,
данам,
(или)
аемых
ции.
тся по
енном

э доле
есяца,

енные
ющей

етный
ных)

чтром
плате
алого)
ется в
льные
— в

225

юрные
ящему

анием
аты за
та по
период

4.13. 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 уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения 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.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах.

4.14. 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.

4.15. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, на основании Актов подтверждающих факт ненадлежащего предоставления коммунальных услуг (пп. 6.2. – 6.5. Договора).

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта устанавливающего новый размер платы за коммунальные услуги и размер платы по содержанию и ремонту общего имущества.

4.17. Собственник и наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.18. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на 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.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. 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 обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

5.5. Управляющая организация вправе требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации (в том числе, работников аварийных служб).

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 Собственником помещений или доверенным им лицом в соответствии с его полномочиями, уполномоченными органами исполнительной власти, путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

роверки 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 соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

Адрес, телефон и наименование органов исполнительной власти, уполномоченной осуществлять контроль:

- 123592, г. Москва, ул. Кулакова, д. 20, тел. 8(499)579-94-50, Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»;

- 141200, МО, г. Пушкино, ул. Горького, д. 3, тел. 8(496)539-04-32, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области

Территориальный отдел в г. Ивантеевка, Пушкинском, Сергиево – Посадском районах Московской области.

6.2. Акты составляются в случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленные сроки по заявлению Собственника,

неправомерных действий Собственника, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.3. 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), при необходимости других лиц. Порядок составления актов предусмотрен действующим законодательством.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), или незаинтересованных лиц.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя). 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 составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

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:

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.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

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

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

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

7.6. 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.

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

7.8. При изменении уполномоченными органами размера платы за содержание и ремонт помещений, платы за коммунальные услуги не требуется переоформление настоящего Договора.

Новый размер платы за содержание и ремонт помещений, и коммунальные услуги применяется в расчётах между Сторонами со дня вступления в силу нормативного акта, установившего размеры платы.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров и направления претензии. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. 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 независящие от Сторон обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

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



10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 3 года и вступает в силу со дня его подписания Сторонами.

10.2. Срок действия указанного договора может быть продлен на 3 месяца при условии, если:

- 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, отобранныя органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса на 1 листе.

2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 5 листах.

3.Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 1 листе.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Администрация городского поселения Софрино

Адрес местонахождения: 141270, Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Почтовая, д.4.

Банковские реквизиты:

ИНН 5038049029

КПП 503801001

р/с 40204810000000002484

БИК 044583001

УФК по Московской области (Пушкинский КФНП) (л/с 03706060168)

Отделение № 1 Москва

ОГРН 1055013639328

Руководитель администрации городского поселения Софрино

М.Ф.Перцев



2017г.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Веха»

Адрес местонахождения: 141270, Московская область, Пушкинский район, п.Софрино, ул.Крайняя, д. 2

Банковские реквизиты:

ИНН 5038066419

КПП 503801001

ОГРН 1085038015567

р/с 40702810940170004941

в ПАО «СБЕРБАНК» г.Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел. 8 916 256 29 11

Генеральный директор ООО «Веха»

И.Ф. Леонтьева



Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

от «16» января 2017 г.

АКТ

**о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес здания Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Клубная, д.8.
2. Кадастровый номер здания (при его наличии) 50:13:0020208:2045
3. Серия, тип постройки многоквартирный жилой дом
4. Год постройки 2016
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 0 % на 25.02.2016 г.
6. Степень фактического износа нет _____
7. Год последнего капитального ремонта нет _____
8. Реквизиты правового акта о признании здания аварийным и подлежащим сносу нет _____
9. Количество этажей 3 _____
10. Наличие подвала да _____
11. Наличие цокольного этажа нет _____
12. Наличие мансарды нет _____
13. Наличие мезонина нет _____
14. Количество квартир 61 _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 0 _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в здании-общежитии непригодными для проживания нет _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет _____
18. Строительный объем 11981 куб. м _____
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3541,9 кв. м _____
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 3041,8 кв. м _____
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 24,2 кв. м _____
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 475,9 кв. м _____
20. Количество лестниц 7 шт. _____
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 96,0 кв. м _____
22. Уборочная площадь общих коридоров 475,9 кв. м _____
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 171,9 кв. м _____
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 4692 кв.м. _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 50:13:0020208:1699 _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	сборный железобетонный	новое
2. Наружные и внутренние капитальные стены	бетонные блоки, оштукатуренные	новое
3. Перегородки	бетонные блоки, оштукатуренные	новое
4. Перекрытия	железобетонные плиты	новое
5. Крыша	металлическая по деревянным стропилам	новое
6. Полы	цементные	новое
7. Проемы окна двери	стеклопакеты 2 ПВХ филенчатые	новое новое новое
8. Отделочные работы	оштукатурено	новое
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты вентиляция	да да да	новое новое новое
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление	централизованное централизованное бойлерное централизованное нет централизованное	новое новое новое новое новое новое
11. Крыльца	пандусы	новое

Руководитель администрации городского поселения Софрино

М.Ф.Перцев



Генеральный директор
ООО «Веха»

И.Ф.Леонтьева



Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от «16» января 2017 г.

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
Московская область, Пушкинский район, пос. Софрино, ул. Клубная, д. 8**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичн ость выполнени я работ и услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
1	2	3	4	5
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов				
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурfov в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	постоянно	95659,20	2,60
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	постоянно		

	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.		
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	постоянно	
	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;		
	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;		
	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;		
	выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, бруscатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скальвания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;		
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.		
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	постоянно	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;		
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;		
	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;		
	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;		
	выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;		

	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	постоянно	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;		
	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		
	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;		
	выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;		
	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	постоянно	
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;		
	выявление поверхностных отков и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;		
	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;		
	выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скользивания;		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	постоянно	
	проверка кровли на отсутствие протечек;		

	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;			
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;			
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест оправления железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;			
	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;			
	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;			
	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;			
	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;			
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;			
	проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;			
	проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;			
	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;			
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	постоянно		
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;			
	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях марлевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных приступах 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, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;		
	проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;		
	проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в домах с деревянными лестницами.		
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	постоянно	
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;		
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);		
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;		
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;		
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	постоянно	
	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;		
	проверка звукоизоляции и огнезащиты;		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - 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.	постоянно	
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	постоянно	

	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);		постоянно		
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.				
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:				
	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.				
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме					
14	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		постоянно	106696,80	2,90
	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);				
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;				
	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;				
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;				
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;				
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;				
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;				
	очистка и промывка водонапорных баков;				
	проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;				
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.				

15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	постоянно		
	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);			
	удаление воздуха из системы отопления;			
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	постоянно	12877,20	0,35
	устранение неплотностей в 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;			
	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.			
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;		постоянно	36792,00
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;			
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;			
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.			
18	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;		0	0
	организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;			

	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устраниению.			
19	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.	0	0	3,2
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме				
20	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	117734,40	3,2	
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;			
	влажное подметание;			
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;			
	мытье окон;			
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);			
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.			
21	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	80942,40	2,	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;			
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;			
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);			

		ния		
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	по мере необходимости в течение 1,5 часов с момента возникновения гололеда		
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю		
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю		
22	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		34584,48	0,94
	подметание и уборка придомовой территории;	5 раз в неделю		
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю		
	уборка и выкашивание газонов;	по мере роста газона свыше 10 см		
	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год		
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	5 раз в неделю		
23	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	постоянно	158941,44	4,32
	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 16 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.			
24	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.	постоянно	4047,12	0,11
25	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно		
* IV	Дератизация, дезинсекция	По мере необходимости, но не реже 1	5886,72	0,16

		раза в год		
* V	Общехозяйственные расходы	95659,20	2,6	
* VI	Расходы по сбору и начислению платежей населению за ЖКУ (содержание расчетного центра)	110376,00	2,9	
* VII	Содержание управляющей компании	112583,52	3,0	
* VIII	Организация работы диспетчерской службы	49669,20	1,3	
	ИТОГО:	1 022 449,68	27,7	

Руководитель администрации городского поселения Софрино

Генеральный директор
ООО «Веха»

М.Ф.Перцев

И.Ф.Леонтьева



2017г.



2017г.

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
от «16» августа 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

**дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в много-
квартирном доме №8, ул. Клубная, п. Софрино**

№ п/п	Услуга	Периодичность	Годовая плата (рублей)
1.	Установка уличного информационного щита	2-й квартал 2017г.	13000
2.	Устройство газона	Летний период	9500
3.	Устройство цветочных клумб	Летний период	5700
4.	Установка 4-х лавочек, 4-х мусорных урн	3-й квартал 2017г.	16000
Итого:			44200

Руководитель администрации городского поселения Софрино

М.Ф. Перцев

«16» августа 2017 г.

М.П.



Генеральный директор
ООО «Веха»

И.Ф. Леонтьева



М.П.

«16» августа 2017 г.