Договор № Анох 15-60

управления многоквартирным домом **по адресу:**

**Московская область, г. Жуковский, ул. Анохина, дом 15**

г. Жуковский "9" октября 2017 г.

 **Акционерное общество «Управляющая компания «Наукоград»**, далее – «Управляющая компания», в лице Генерального директора Черных Олега Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., указанные в разделе 11 настоящего Договора, в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Анохина, д. 15 (далее – «Многоквартирный дом», МКД), (далее – «Собственник/Собственники»), совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, хранящегося в офисе Управляющей организации.

 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 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 положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

 2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном

по адресу: **Московская область, г. Жуковский, ул. Анохина, дом 15,** предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома 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:

а) адрес многоквартирного дома: Московская область, г. Жуковский, ул. Анохина, дом 15;

б) инвентарный номер технического паспорта БТИ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) характеристика постройки: Жилой дом;

г) год постройки: 2003;

д) этажность: 10;

е) количество квартир: 160;

ж) общая площадь здания: 11027,10 кв.м.;

з) общая площадь жилых помещений: 9417,1кв.м. (в т.ч. площадь балконов и лоджий с коэффициентом)

и) общая площадь квартир: 9417,1 кв.м.;

к) жилая площадь: \_\_\_\_\_\_кв.м.

л) площадь тех. помещений: \_\_\_\_\_\_ кв.м.;

м) кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**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 собственников помещений в нем 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 и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, 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 (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме.

 3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3 и п. 3.1.4. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.9. Принимать плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.10. Обеспечить заключение договоров с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.13. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления обращений за предоставлением информации о перечне, объемах, качестве и периодичности услуг, выполненных работ по содержанию общего имущества, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до иными способами.

3.1.15. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.18. 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.

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (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 текущий месяц.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.15 настоящего Договора.

3.1.21. В течение действия указанных в приложении № 3 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, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.22. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых администрацией городского округа Жуковский), 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.

3.1.23. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов до 10 числа месяца следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

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

3.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.26. 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.

3.1.27. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.28. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических 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) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.29. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте или в офисе Управляющей организации годовые отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.30. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.31. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.32. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.33. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.34. Передать техническую документацию 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 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.

3.1.35. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат.

3.1.36. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет средств Управляющей организации.

3.1.37. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.38. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.39. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.40. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.41. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области.

3.1.42. Довести до сведения Собственников информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.37).

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.3 настоящего Договора.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями № 2 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2.10. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.33 и 3.2.9). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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, т.е. 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 строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и 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 в Многоквартирном доме;

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 22.00 до 9.00 (ремонтные работы производить только в период с 9.00 до 20.00,); В праздничные дни, шумные работы не производятся.

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- 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 и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- 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 (собственники нежилых помещений).

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

**3.4. Собственник 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, 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. Привлекаемая 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 невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.12 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, 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 предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.28, а также предложений по п. 3.1.15 и п. 3.1.38 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.41 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области.

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

**4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные**

**услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы за помещение для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым администрацией городского округа Жуковский, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, исходя из установленных тарифов в городском округе Жуковский Московской области.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с 3.1.32 Договора.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в городском округе Жуковский Московской области в порядке, установленном федеральным законом.

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

В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) 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 (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.7. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.8. Собственники вносят плату в соответствии с платежными документами, направляемыми управляющей организацией.

4.9. В случае предоставления Управляющей организацией Собственнику сервисных услуг, оказываемых согласно индивидуальных договоров за отдельную плату, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением величины стоимости выполненной работы и применением к оплате данных работ положений Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. 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.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или 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 невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.13. Собственник (наниматель, арендатор) 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.

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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.17. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

**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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 4).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику, по его письменному требованию, неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.4 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией**

**ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта**

**нарушения условий настоящего Договора**

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

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

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

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

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, ГЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости 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.

6.4. 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, 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.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены 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 приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений 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;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 2 к настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. 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 выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

**8. Особые условия**

8.1. 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 по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие 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 товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. 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 заключен на 3 (три) года и вступает в действие с момента подписания.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора, а именно с даты протокола общего собрания собственников помещений.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласно пп. 3.2.5, 4.1 Договора.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

**10. Заключительные положения**

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 29 страницах и содержит 4 приложения.

Приложения:

1. Перечень общего имущества многоквартирного дома.

2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного.

3. Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Собственнику (тарифы).

4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

**Реквизиты сторон**

**11.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:** | **Собственник жилого (или нежилого) помещения:** |
| Акционерное общество «Управляющая компания «Наукоград»Место нахождения: 141981, Московская область, г. Жуковский, ул. Дугина, д. 28/12, пом. 5/6ОГРН 1155010000166 /ИНН 5010049460 /КПП 504001001Р/счет 40702810300000068124ПАО ВТБ 24БИК 044525716К/с 30101810100000000716 | Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, помещение (квартира) №\_\_\_\_\_\_\_\_Зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_д.\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт: серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Кем выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Когда выдан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. Св-во о праве собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ E-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Генеральный директор АО «УК «Наукоград» Черных О.Е.** | **Собственник жилого (или нежилого) помещения:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

**к Договору № Анох 15-60 от 9 октября 2017 г.**

**управления многоквартирным домом**

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

В состав общего имущества включаются (при наличии в многоквартирном доме данного имущества):

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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта , мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и помещения в многоквартирном доме (или) нежилого оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие 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, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается 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, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей, (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границей эксплуатационной ответственностью между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом:

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

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;

в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещение (квартире);

г) на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

**Приложение № 2**

**к Договору № Анох 15-60 от 9 октября 2017 г.**

**управления многоквартирным домом**

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.**

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома,
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
3. Содержание и администрирование придомовой территории,
4. Уборка лестничных клеток,
5. Содержание и ремонт оборудования входа: переговорно-замочного устройства (ПЗУ),
6. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов,
7. Обслуживание телевизионной антенны,
8. Обслуживание радиотрансляционной сети,
9. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ),
10. Обслуживание оборудования системы диспетчеризации,
11. Содержание и обслуживание ИТП,
12. Содержание и обслуживание ГРЩ,
13. Содержание и обслуживание водомерного узла, насосной станции ХВС и ГВС, ППВС,
14. Услуги Административно-управленческого персонала,
15. Сбор и вывоз строительного мусора,
16. Аварийное обслуживание,
17. Услуги вычислительного центра.

Руководствуясь требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ:

1. В счет технического обслуживания, без оплаты Правообладателями, производятся работы по замене проектного (штатного) оборудования, срок минимальной продолжительности эффективной эксплуатации которых истек, а оборудование и материалы для замены приобретены собственниками.
2. За счет Правообладателей производятся следующие работы:
* все работы по устранению аварий, возникающих по вине проживающих;
* ремонтно-восстановительные работы по устранению засоров санитарно-технических устройств и внутриквартирных трубопроводов до стояка;
* дополнительные работы по ремонту инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, а также работы, повышающие комфортность проживания.
1. Для упорядочения работ по оказанию платных услуг и расчетов с населением устанавливаются следующие расценки, указанные в настоящем Приложении. Стоимость работ указана без стоимости материалов.
2. В связи с воздействием внешних дестабилизирующих факторов допускается корректировка действующих расценок. На работу, не предусмотренную и принимаемую к выполнению Управляющей организацией, составляется смета, калькуляция, согласовывается с Правообладателем, после чего производится ее оплата. После оплаты соответствующих работ производится их выполнение.
3. Оплата производится Правообладателем по установленным квитанциям путем перечисления денежных средств на расчетный счет через отделения банков, платежный терминал.

**Перечень и периодичность обязательных работ и услуг по содержанию**

**общего имущества многоквартирного дома.**

# 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Состав работ | Периодичность выполнения |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | **Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов** |  |
|  | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; | 1 раз в год. |
|  | 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 шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; | 2 раза в год. |
|  | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | 2 раза в год. |
| 2 | **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** |  |
|  | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | 2 раза в год. |
|  | 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; | 2 раза в год. |
|  | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | Ежедневно в рабочие дни |
| 3 |  **Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:** |  |
|  | 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; | 2 раза в год. |
|  | 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; | 2 раза в год. |
|  | 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; | 2 раза в год. |
|  | выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, 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; | 2 раза в год. |
|  | 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:** |  |
|  | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 2 раза в год |
|  | 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; | 2 раза в год |
|  | 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; | 2 раза в год |
|  | выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; | 2 раза в год |
|  | 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; | 2 раза в год |
|  | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | 2 раза в год |
|  | 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:** |  |
|  | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; | 2 раза в год |
|  | 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; | 2 раза в год |
|  | 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; | 2 раза в год |
|  | выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; | 1 раз в год |
|  | контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; | 1 раз в год |
|  | 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:** |  |
|  | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; | 2 раза в год |
|  | выявление поверхностных отколов 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; | 1 раз в год |
|  | 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; | 1 раз в год |
|  | выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; | 1 раз в год |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | - |
|  **7** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:** |  |
|  | проверка кровли на отсутствие протечек; | 2 раза в год |
|  | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | 1 раз в год приВесеннем осмотре |
|  | 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; | 2 раза в год |
|  | проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; | 1 раз в год |
|  | проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; | 2 раза в год |
|  | 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; | По необходимости |
|  | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | 1 раз в месяц |
|  | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | По необходимости |
|  | проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; | 1 раз в год |
|  | 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:** |  |
|  | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 2 раза в год |
|  | выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; | 2 раза в год |
|  | 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; | 2 раза в год |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | - |
|  | проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. | 1 раз в год |
| **9** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:** |  |
|  | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | 2 раза в год |
|  | контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | ежедневно |
|  | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | 2 раза в год |
|  | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | 2 раза в год |
|  | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | По необходимости |
|  | 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:** |  |
|  | 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; | По заявке |
|  |  проверка звукоизоляции и огнезащиты; | По заявке |
|  | 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.** | 2 раза в год |
| **12** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** |  |
|  | проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); | 2 раза в год |
|  | 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; | 2 раза в год |
|  | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | - |

# Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Состав работ | Периодичностьвыполнения |
| 1 | 2 | 3 |
| **14** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:** |  |
|  | проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; | Ежемесячно |
|  | при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; | - |
|  | чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; | Ежемесячно |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | - |
| **15** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:** |  |
|  | техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; | 2 раза в год |
|  | контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | 1 раз в год |
|  | проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | 1 раз в год |
|  | 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; | По необходимости |
|  | контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | 1 раз в год |
|  | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | - |
| **16** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:** |  |
|  | определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; | 1 раз в год |
|  | очистка от сажи дымоходов и труб печей; | 1 раз в год |
|  | устранение завалов в дымовых каналах. | По необходимости |
| **17** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:** |  |
|  | проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; | 1 раз в год |
|  | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | - |
|  | гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; | 1 раз в год |
|  | работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | 2 раза в год |
|  | проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год |
| **18** | **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:** |  |
|  | 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); | 2 раза в год |
|  | 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.); | 2 раза в год |
|  | восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | По необходимости |
|  | контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | Ежедневно в рабочие дни |
|  | контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | Ежедневно в рабочие дни |
|  | промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | После проведения ремонта |
|  | проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; | ежеквартально |
|  | промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |
| **19** | **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; | 1 раз в год |
|  | проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | 1 раз в год |
|  | удаление воздуха из системы отопления; | 1 раз в год |
|  | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |
| **20** | **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; | 1 раз в 3 года |
|  | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 1 раз в год |
|  | 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; | 1 раз в год |
|  | контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | По необходимости |
| **21** | **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:** |  |
|  | организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; | 1 раз в год |
|  | организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; | 1 раз в год |
|  | при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. | - |
|  | Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме |  |
| **23** | **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** |  |
|  | сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | 1 раз в 10 дней влажная уборка,Ежедневно по рабочим дням сухаяУборка. |
|  | влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | 1 раз в месяц |
|  | мытье окон; | 2 раза в год. |
|  | очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); | 1 раз в неделю. |
|  | проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. | По необходимости |
| **24** | **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:** |  |
|  | очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; | По необходимости |
|  | сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; | По необходимости |
|  | очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | Ежедневно в рабочие дни. |
|  | очистка придомовой территории от наледи и льда; | Ежедневно в рабочие дни. |
|  | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | Ежедневно в рабочие дни. |
|  | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | Ежедневно в рабочие дни. |
| **25** | **Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** |  |
|  | подметание и уборка придомовой территории; | Ежедневно в рабочие дни. |
|  | очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | Ежедневно в рабочие дни. |
|  | уборка и выкашивание газонов; | По необходимости |
|  | прочистка ливневой канализации; | По необходимости |
|  | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | Ежедневно в рабочие дни. |
| **26** | **Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:** |  |
|  | незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; | - |
|  | вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; | По необходимости |
|  | вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; | По необходимости |
|  | 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. | - |
| **27** | **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.** | 2 раза в год. |
| **28** | **Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | - |

# Основание: Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения.»

**Приложение № 3**

**к Договору № Анох 15-60 от 9 октября 2017 г.**

**управления многоквартирным домом**

**Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Собственнику (тарифы).**

|  |
| --- |
| **Ι. Содержание мест общего пользования** |
| №п/п | Наименование работ | Периодичность | Годовая плата (рублей) | Стоимость работ 1 кв.м общей площади (рублей в месяц) |
| 1 | Подметание полов во всех помещениях общего пользования | 3 раза в неделю | **329349,93** | **2,94** |
| 2 | Подметание полов кабины лифта и влажная уборка | 3 раза в неделю | **2002,80** | **0,02** |
| 3 | Влажная уборка во всех помещениях общего пользования  | 1 раз в месяц | **102365,52** | **0,91** |
| 4 | Влажная протирка перил, шкафов (почтовых ящиков), дверных коробок, мытье окон | 2 раза в год | **8901,35** | **0,08** |
|   | Итого: |   | **442619,61** | **3,95** |
| **ΙΙ. Уборка земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.** |
| 1 | Подметание земельного участка в летний период | 3 раза в неделю | **249113,18** | **2,23** |
| 2 | Уборка мусора с газона, очистка урн | 6 раз в неделю | **203622,95** | **1,82** |
| 3 | Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда | по мере необходимости. Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада | **183529,56** | **1,64** |
| 4 | Вывоз твердых бытовых отходов с учетом утилизации | 6 раз в неделю | **588218,16** | **5,26** |
|   | Итого: |   | **1224483,84** | **10,94** |
| **ΙΙΙ.Техническое и аварийно-ремонтное обслуживание общего имущества многоквартирного дома.** |
| 1 | Услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определенные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 " О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многокваптирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (за исключением работ и услуг, указанных в Ι и ΙΙ разделах настоящего Перечня), в том числе комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов и лифтовых диспетчерских систем сигнализации и связи (ЛДСС) | по мере необходимости.  | **1857837,55** | **16,60** |
| 2 | Аварийно - ремонтное обслуживание | постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения,канализации, энергоснабжения | **123758,77** | **1,11** |
| 3 | Дератизация | По мере необходимости | **10191,90** | **0,09** |
| 4 | Дезинсекция | По мере необходимости | **2911,97** | **0,03** |
| 5 | Текущий ремонт | В соответствии с регламентными работами | **109198,92** | **0,98** |
|   | Итого: |   | **2103899,11** | **18,80** |
|   | **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** |   | **3771002,56** | **33,69** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Приложение № 4**

**к Договору управления Многоквартирным домом**

**№ Анох 15-60 от «9» октября 2017 г.**

**СХЕМА**

**РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ**

**ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

**1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схемы 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схемы 1 после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в квартире.

**Схема 1**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

∅

PP-R

1

3

4

3

2

∅

PP-R

 Граница эксплуатационной ответственности

1. Запорный кран
2. Регулятор давления
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик

**2. При эксплуатации системы водоотведения на квартиру.**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения квартиры к тройнику (раструбу) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схемы 2 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в квартире согласно нижеуказанной схемы 2 после пунктирной линии справа.

**Схема 2**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

стояк общедомовой системы водоотведения

1

2

 Граница эксплуатационной ответственности

1. Тройник стояка общедомовой системы водоотведения

2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в квартире

**3. При эксплуатации системы отопления:**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления до первых запорных кранов (или сварного, или резьбового соединения) после перемычки, согласно нижеуказанной схемы 3 до пунктирной линии (при замене приборов отопления).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность находящихся в квартире обогревающих элементов системы отопления (радиаторы), включая запорные краны (если таковые имеются), согласно нижеуказанной схемы 3 после пунктирной линии справа.

**Схема 3**

**Управляющая**

**организация**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

**Собственник**

Внутриквартирный стояк отопления

Внутриквартирный стояк отопления

запорные краны

сварное или резьбовое соединение

**ИЛИ**

 Граница эксплуатационной ответственности

**4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на квартиру до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схемы 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка квартирного с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в квартире согласно нижеуказанной схемы 4 после пунктирной линии справа.

**Схема 4**



 Граница эксплуатационной ответственности

**5. При эксплуатации системы вентиляции.**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздуховодов, согласно нижеуказанной схемы 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность квартирных воздуховодов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схемы 5 после пунктирной линии справа.

**Схема 5**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

Общедомовая вентиляционная шахта

точка присоединения

квартирные воздуховоды

 Граница эксплуатационной ответственности

**6. При эксплуатации системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ).**

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовым системам ПЗУ до точки присоединения квартирного кабеля ПЗУ к общедомовому кабелю, согласно нижеуказанной схемы 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в квартире, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общедомовому кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схемы 6 после пунктирной линии справа.

**Схема 6**

**Управляющая**

**организация**

**Собственник**

Общедомовой кабель ПЗУ

точка присоединения

трубка абонентская

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Управляющая организация****Генеральный директор АО «УК «Наукоград» Черных О.Е.****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |