ДОГОВОР

на предоставление услуг по управлению, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону « 01 » мая 2017 г.

Собственник помещения № 54 в многоквартирном **доме № 76/2** (Объект), расположенном по адресу: **г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского**, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №2общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «25» апреля 2017г.), именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Комфортный дом» в лице генерального директора Филоненко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая Организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании ст. 162 ЖК РФ, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 76/2, ул. Малиновского (Протокол № 2 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «25»апреля 2017г.).

1.2. Условия настоящего Договора определены в решении общего собрания собственников помещений и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 76/2 по ул. Малиновского от «25» апреля 2017г.).

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006г. № 306, Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011г. № 354, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, а так же прочими нормативно – правовыми актами РФ и субъекта РФ – Ростовской области.

1.4. Сведения об аварийно-диспетчерской службе и иных аварийных службах, а также телефоны экстренных служб будут указаны на специализированной табличке расположенной на входе в подъезд дома.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственнику услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома № 76/2 по ул. Малиновского далее именуемый «Объект», а также предоставлять иные услуги, связанные с обеспечением комфортных условий проживания в помещениях «Объекта» самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени, по поручению собственников и за их счет, а Собственник обязуется оплачивать работы и услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет Управляющей организации.

2.2. Состав общего имущества в МКД находящегося в управлении и обслуживании определяется Приложением № 1 к настоящему договору. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и индивидуальным определяется в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.Настоящий договор является договором смешанного вида.

2.3. Настоящий договор является договором смешанного вида.

3. Права и обязанности «Управляющей организации».

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Предоставлять за плату услуги и работы по содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Объекта в рамках собранных средств по статье «Содержание и ремонт», утвержденные общим собранием собственников помещений многоквартирного дома с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и условий настоящего договора, (приложение № 2), а также заключать договора с РСО на поставку коммунальных услуг собственникам (если отсутствуют индивидуальные договора с прямыми расчетами с РСО на поставку услуг). Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, условия которого утверждаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

- По результатам технического обследования дома Управляющая организация подготавливает Собственникам, в лице уполномоченного по дому, для рассмотрения предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ собственниками.
- Эффективно содержать и обслуживать внутридомовые инженерные системы и общее имущество Объекта в соответствии с условиями настоящего договора, обеспечить высокое качество управления общедомовым имуществом и минимальную затратность управления.
- В случае, если органами местного самоуправления, органами власти Ростовской области, федеральными органами государственной власти и управления утверждены условия предоставления финансовой помощи собственникам помещений на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, Управляющая организация выполняет действия, направленные на получение финансирования таких работ из соответствующего бюджета (или внебюджетных фондов).
- Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.
- Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение №2), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях подъезда или через уведомление уполномоченного лица.
- Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.), до конца финансового года и при составлении сметы расходов на последующий год, могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий, при этом 50% средств полученных в результате экономии могут использоваться в качестве вознаграждения Управляющей организации по согласованию с Председателем Совета МКД, либо Советом МКД.

3.1.2. Контролировать качество материалов, применяемых исполнителями услуг и работ, привлеченных Управляющей организацией. Требовать от них устранения за их счет выявленных нарушений, возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников вследствие использования материалов ненадлежащего качества.

3.1.3. Организовать ведение индивидуального учета по Объекту поступающих средств на лицевой счет дома, выполненных работ и услуг по обслуживанию Объекта.

3.1.4. Предоставлять собственнику не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим, платежные документы, для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги за истекший месяц.

3.1.5. Осуществлять рассмотрение жалоб, предложений от Собственников в 30-ти дневный срок, давать по ним полные ответы, принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатках.

3.1.6. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Собственника на их устранение.

3.1.7. Проводить технические осмотры Объекта, в т. ч. и помещения собственников и нанимателей с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку Объекта к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.8. Ежегодно, по окончании финансового года, в течение первого квартала текущего года Управляющая организация представляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на каждом входе в подъезд дома. Годовой отчет должен содержать следующую информацию: перечень выполненных работ и оказанных услуг, сумма задолженностей собственников помещений перед Управляющей организацией, приложение № 3. По требованию собственника помещения предоставлять копию годового отчета последнему. По согласованию с уполномоченным лицом дома, при наличии объективных обстоятельств, допускается перенос даты годового отчета на более поздний срок.

3.1.9. Управляющая организация оформляет акты выполненных работ, уполномоченный представитель собственников в 7-ми дневный срок подписывает акты выполненных работ и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила письменный мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

3.1.10. Своевременно информировать через объявления на информационных досках в подъездах Объекта:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей,
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей и конструктивных элементов в срок не позднее 3 календарных дней до даты начала работ.

3.1.11. Составление комиссионного акта по фактам причинения вреда имуществу собственников, актов по фактам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.12. С участием уполномоченного лица собственников помещений (Протокол №2 общего собрания) составить Акт технического состояния Объекта, а также перечень, имеющейся технической документации. Управляющая организация приступает к управлению Объектом с даты указанной в Протоколе общего собрания собственников помещений в МКД, а также после составления Акта технического осмотра МКД.

3.1.13. При принятии решения общим собранием собственников помещений изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии или невозможности ее получения от предыдущей управляющей компании на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.15. Осуществлять паспортный учет граждан, регистрацию и снятие с регистрационного учета, в случае заключения договора на оказание такого рода услуг со специализированной организацией.

3.1.16. Выдавать иную документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет, в соответствии с калькуляцией, утвержденной Управляющей организацией.

3.1.17. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание - выполнение заявок по устранению неисправностей и аварий в общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.18. Организовать по поручению, в интересах и за счет собственников помещений выполнение следующих работ:

- ведение финансово-лицевых счетов, начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей за работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и коммунальные услуги самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц;
- вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
- содержание и ремонт лифтов (при их наличии);
- проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях;

– исполнение иных обязанностей, принятых на себя по настоящему договору Управляющей организацией.

3.2 Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
3.2.2. Действовать от имени, в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, частными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.
3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.
3.2.5. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.
3.2.6. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию, с оформлением соответствующего акта, опломбированием. При этом приемка индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и ввод в коммерческую эксплуатацию управляющей организацией осуществляется на безвозмездной основе, выход специалиста организации оплачивается собственником на основании калькуляции утвержденной управляющей организацией на соответствующий год.
3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего договора. В случае неоплаты Собственниками счетов за жилищно-коммунальные услуги более 30 дней, начислять пеню в размере 0,1% на всю сумму долга, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
3.2.8. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан и сведений, предоставленных собственником, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.
3.2.9.Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения Собственником обязательств по уплате за предоставление жилищно-коммунальных услуг, в том числе пени.
3.2.10. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные в Приложении №2 настоящего договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.
3.2.11. На условиях, определенных решениями общего собрания собственников, инвестировать собственные и заемные средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками.
3.2.12. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
3.2.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.
3.2.14. По мере необходимости, принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему договору, а также производить отключения помещений Собственников от коммунальных ресурсов в соответствии с законодательством РФ.
3.2.15. Управляющая организация вправе изменять размер ставки оплаты на обслуживание общедомовых приборов учета в случае изменения стоимости таких работ подрядными организациями, при согласовании с уполномоченным лицом дома.
3.2.16. В случае выявления несанкционированного отбора теплоносителя из системы отопления, начислить собственнику стоимость теплоносителя в двойном размере.
3.2.17. Действуя в качестве Агента по поручению, в интересах и за счет Собственников организовать предоставление коммунальных услуг, посредством заключения договоров энергоснабжения (поставки коммунальных ресурсов) с ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) по которым собственники помещений многоквартирного дома приобретут права и обязанности абонента – потребителя (в частности

договоры на поставку горячей воды и услуги теплоснабжения, электроснабжения) и жилищных услуг (вывоз ТОПП, обслуживание лифтов, дератизация, дезинсекция и др.)

3.2.18. В интересах Собственников передавать в пользование общее имущество многоквартирного дома (подвалы, колясочные и др. помещения) Объекта.

3.2.19. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.

3.2.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.2.21. Управляющая организация по согласованию с Председателем Совета МКД, либо Советом МКД включает в общую квитанцию на оплату ЖКУ плату за коммунальные ресурсы (электроэнергия, ХВС, ГВС, отопление), потребленные на нужды дома, а также разницу (перерасход) между показаниями индивидуальных приборов учета и общедомовых приборов учета отдельной строкой.

3.2.22. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, расчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.2.23. Управляющая организация вправе выставлять в квитанции на оплату ЖКУ отдельной строкой любые затраты, понесенные Управляющей организацией по вине Собственников, подтвержденные актами (вывоз строительного мусора, вандализм в отношении общедомового имущества и т.п.), которые подписываются уполномоченным лицом МКД – Председатель Совета МКД, либо Совет МКД.

3.2.24. Действуя на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, либо по согласованию с Председателем Совета МКД, либо Советом МКД от имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать договоры с заинтересованными лицами по установке рекламных щитов и конструкций, рекламных объявлений на общем имуществе многоквартирного дома (состав общего имущества определен Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491), при соблюдении правил и норм действующего законодательства, при этом 50% получаемых денежных средств аккумулировать на лицевом счете МКД и использовать на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, 50 % использовать в качестве вознаграждения управляющей организации.

3.2.25. Получать прибыль, формирующуюся в пределах установленных тарифов за услуги и работы по содержанию, обслуживанию и выполнению текущего ремонта общедомового имущества МКД, при 100% выполнении согласованного плана текущего ремонта.

3.2.26. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическим затратам Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.27. Предоставлять услуги, не предусмотренные настоящим договором, за дополнительную плату.

3.2.28. В случае отсутствия зарегистрированных и проживающих жильцов в квартире, Управляющая организация вправе при отсутствии индивидуальных приборов учета производить начисления, где в квартире числится 0 проживающих, как за 1-го проживающего.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1.Собственники имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ей обязательств, устранения выявленных Сторонами недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по договору.

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.
4.1.4. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего договора и иных договоров с Управляющей организацией, а в случае отказа или невозможности выполнять уполномоченным лицом эти функции они делегируются одному из собственников помещений по решению общего собрания.
4.1.5. Поручать Управляющей организации заключать договоры с третьими лицами (РСО, организации по вывозу ТБО, содержанию лифтового хозяйства и др.) в интересах, по поручению, от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.
4.1.6. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг, либо поручать Управляющей организации от имени, в интересах и за счет Собственников помещений многоквартирного дома организацию предоставления коммунальных услуг, посредством заключения договоров на поставку коммунальных услуг по которым собственники помещений многоквартирного дома приобретут права и обязанности абонента – потребителя.

4.2.Собственники обязаны:

4.2.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.
4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, а также в местах общего пользования многоквартирного дома.
4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них Управляющую организацию или в соответствующую аварийную службу.
4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
4.2.8. Не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.
4.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения своим имуществом, строительными материалами и отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.
4.2.10. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке.
4.2.11. Не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом.
4.2.12. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник для удовлетворения бытовых нужд в многоквартирном доме, указанном в настоящем договоре составляет 3,5 кВт.
4.2.13. Предварительно, не менее чем за 5-ть дней, уведомлять Управляющую организацию обо всех ремонтных работах, связанных с заменой и установкой санитарно-технического оборудования, внутридомовых инженерных систем (в том числе стояков и обогревающих элементов) не связанных с перепланировкой, переустройством помещения.

4.2.14. Не менее чем за 10-ть дней уведомлять Управляющую организацию обо всех работах, связанных с перепланировкой и переустройством помещения с предоставлением проектно-сметной документации на выполнение работ.

4.2.15. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в счете - квитанции.

4.2.16. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, а также в тихий час с 13-00 до 15-00 ежедневно. Не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.17. По требованию Управляющей организации в связи с необходимостью, в течение 15 минут обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.18. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.19. Извещать Управляющую организацию не позднее пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.20. Уведомлять Управляющую организацию не позднее чем в пяти дневный срок об отчуждении помещения в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

4.2.21. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.22. Производить согласование с Управляющей организацией всех ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома (конструктивные элементы, инженерные электротехнические и водонесущие коммуникации).

4.2.23. Самостоятельно, за счет собственных средств, осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.

4.2.24. Согласовывать с Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета и пломб на них. Не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов.

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

- не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления и горячего водоснабжения *(изменение проектной конфигурации инженерной сети приведет к ухудшению работы отопления или горячего водоснабжения, либо полностью блокирует работу стояка*).
- не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника (*данные мероприятия ведут к ухудшению теплоснабжения помещений Собственников и приводят к увеличению объема потребления и повышению затрат на оплату в счет-квитанциях*).
- не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей организацией.

4.2.26. Своевременно, осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять их 23 и 25 числа каждого месяца. Показания общеквартирных (индивидуальных) приборов учета предоставляются одним из собственников жилого помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений, либо в специальный абонентский ящик.

4.2.27. Остекление балконов и лоджий, установка на общем имуществе многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с использованием общего имущества многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Управляющей организацией и других компетентных

органов. При отсутствии указанного согласования собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсирует Управляющей организации сумму административного штрафа, уплаченную в связи с правонарушением, а также, при необходимости, затрат Управляющей организации на приведение общего имущества многоквартирного дома в исходное состояние.

При нарушении Собственником п.п.4.2.4-4.2.29. настоящего договора Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений - оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

4.2.28. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещения (й) сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, при заключении настоящего договора. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.29. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п. 4.2. настоящего договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи - крыльцо, отмостки, урны (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить отдельный договор на вывоз твердых бытовых отходов со специализированной организацией; на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник нежилых помещений, арендатор и санитарную уборку прилегающей к помещению территории с Управляющей организацией, либо производить оплату за вывоз твердых бытовых отходов в адрес управляющей организации в случае отсутствия прямого договора с поставщиком услуги.
- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с Арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного договора.
- сдачу нежилого помещения в аренду (пользование) производить в установленном законом порядке, с учетом интересов и прав остальных Собственников помещений в жилом доме с исключением причинения вреда, неудобств, беспокойства. Информировать Управляющую организацию о факте сдачи нежилого помещения в аренду в письменной форме с указанием реквизитов Арендатора, пользователя.
- содержать в надлежащем состоянии фасад своего помещения, немедленно устранять все надписи, объявления, рекламу. В случае устранения (закрашивания) рисунков (граффити) или иных результатов вандализма с фасада здания, в котором находится нежилое помещение, за счет Управляющей организации, стоимость работ отдельной строкой будет включена в ежемесячный счет на оплату услуг данному собственнику.
- заключать договоры энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии (мощности)) с гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией, а также договор на поставку холодной воды и услуги по водоотведению, в случае отсутствия у управляющей организации договоров с данными РСО.

4.4. Наймодатели жилых помещений и Арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений обязаны:

4.4.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 7-и дней с даты заключения настоящего договора, или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора, Наймодатель (Арендодатель) обязан предоставить нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.4.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 7-и дней с даты заключения настоящего договора, если такая информация не содержится в составе документации, передаваемой Управляющей организации.

4.4.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 7-и дней с даты произошедших изменений.

4.4.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, согласно установленным тарифам.

4.4.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных ресурсов и услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

4.4.6. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей либо Арендодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем/аренду) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.

4.5.Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями данного договора.

5. Оплата по договору.

5.1. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере суммы начислений оплаты по договору, при этом обслуживание производится в рамках собираемых денежных средств, а при отсутствии средств (неоплатах) производится только аварийное обслуживание. Общая сумма оплаты по договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

Управляющая организация ежемесячно, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявляет:

- Собственникам жилых помещений - счет- квитанцию каждому собственнику жилого помещения;
- Собственникам нежилых помещений - счета на оплату по настоящему договору по каждому нежилому помещению отдельно.

5.2. Размер платы по договору устанавливается решением общего собрания собственников помещений и должен обеспечивать содержание общего имущества МКД в соответствии с требованиями жилищного законодательства в течение года.

5.3. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома ежемесячно:

- до 10 числа месяца, следующего за расчетным, для физических лиц - в соответствии с единым платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;
- до 15 числа месяца, следующего за расчетным на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц. Счет является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.4. Управляющая организация вправе вносить экономически обоснованное предложение на общее собрание собственников помещений дома по изменению размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения (калькуляции, анализ финансовой деятельности).

Раз в год собственники помещений дома обязаны утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации, в соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса РФ. В случае, если собственниками на соответствующий год не принят иной тариф на оказание услуг, управляющей организацией применяется установленный ранее тариф, или управляющая организация имеет право в одностороннем порядке произвести увеличение размера оплаты (тарифа) по договору на ставку рефинансирования ЦБ РФ. Размер платы должен обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ указанном в Приложении № 2 к договору. Работы и услуги, не включенные в тариф по содержанию и текущему ремонту оплачиваются собственниками дополнительно на основании выставления в платежном документе дополнительной строки. При этом факт оказания или исполнения данных работ подтверждается подписанными собственниками Заказ-нарядами по форме

утвержденной управляющей организацией и/или Актами выполненных работ.

5.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилищного фонда, в соответствии со ст. 158 Жилищного кодекса РФ.

Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме определяется решением общего собрания собственников помещений дома с учетом предложений Управляющей организации. В предложении должно быть указано:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок планируемого начала и окончания работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- порядок начисления платы;
- сроки возмещения расходов;
- прочие условия, связанные с проведением капитального ремонта.

В случае принятия решения собственниками дома (на общем собрании собственников 2/3 голосов) о сборе денежных средств на выполнение капитального ремонта, данные денежные средства собираются как целевой накопительный взнос (необлагаемый налогом), в рамках агентских услуг собственникам, и ежемесячно перечисляются на специально открытый счет Управляющей организацией в качестве сбора и аккумулирования.

Денежные средства, собранные собственниками помещений дома на капитальный ремонт, накапливаются на отдельном счете Управляющей организации, и контролируются Уполномоченным лицом дома. Информация о количестве средств на капитальный ремонт может быть получена Собственником по запросу у Уполномоченного лица дома не чаще 1 раза в квартал.

5.6. Оплата за коммунальные услуги может проходить как через расчетный счет Управляющей организации, так и напрямую РСО.

5.7. Управляющая и ресурсоснабжающие организации вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за коммунальные услуги для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей указанной платы.

5.8. Собственник (наниматель) оплачивает работы и услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта путем внесения денежных средств за ЖКУ организации, с которой Управляющей организацией заключен договор на обслуживание жилищно-коммунальных платежей собственников и нанимателей помещений многоквартирных домов.

5.9. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за услугу отопление.

5.10. Управляющая организация производит начисление и сбор средств по статьям: «Отопление», «Электроснабжение», «Горячее водоснабжение», «Водоотведение горячей воды», «Холодное водоснабжение», «Водоотведение холодной воды» (если таковые услуги оказываются до момента заключения договоров между ресурсоснабжающими организациями и Управляющей организацией, действующей от имени, в интересах, по поручению и за счет собственников). Настоящее поручение вступает в силу с момента начала действия настоящего договора.

5.11. При согласовании с Председателем Совета МКД, либо Советом МКД плата за электроэнергию МОП может рассчитывается в следующем порядке:

- при наличии прибора учета электроэнергии МОП (прибор МОП), но отсутствии общедомового прибора – по показаниям прибора МОП, соразмерно доле в общем имуществе дома;

- при наличии общедомового прибора учета электроэнергии и прибора учета электроэнергии в МОП – по показаниям прибора МОП, а также разницу между расходом общего и суммой индивидуальных приборов учета, соразмерно доле в общем имуществе дома.

- при отсутствии прибора учета электроэнергии МОП, но при наличии общедомового прибора учета – вся разница между расходом общего и суммой индивидуальных приборов учета распределяется, соразмерно доле в общем имуществе дома;

- - при наличии общедомовых приборов учета и наличии помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета, вся разница между расходом общего и суммой индивидуальных приборов учета распределяется между помещениями, не оборудованными индивидуальными приборами учета, соразмерно доле имущества.

- при отсутствии прибора учета электроэнергии МОП и общедомового прибора учета – по нормативу 7 кВт за каждого фактически проживающего человека в квартире.

5. 11. 1. Начисления по статьям «Горячая вода», «Холодная вода», «Водоотведение» рассчитывается:

- при отсутствии общедомового прибора учета по нормативам;

- при наличии общедомовых приборов учета - вся разница между расходом общего и суммой индивидуальных приборов учета распределяется, соразмерно доле в общем имуществе дома по согласованию с Председателем Совета МКД или Советом МКД.

5.12. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.13. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению и обслуживанию многоквартирного дома, устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников и определяется приложением №4. Не чаще одного раза в год размер платы может быть изменен в зависимости от издержек, связанных с оказанием услуг, в рамках предельного индекса, устанавливаемого уполномоченным органом в отношении коммунальных услуг.

5. 14. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший не по ее вине, а также за невыполнение своих обязательств по договору в случаях аварий на коммунальных сетях за внешней стеной дома.

5.15. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
6.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках, либо первым резьбовым соединением от стояковых трубопроводов; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы отключающих устройств, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка)
6.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет:
- устранить недостатки выполненной работы (оказанной услуги);
- повторно выполнить работы (оказания услуги);
а в случае невыполнения Управляющей организацией указанных требований – возместить понесенные Собственником расходы по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.
6.4. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору с Собственника (-ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

6.5. В случае просрочки внесения оплаты по договору в соответствии с разделом 6 настоящего договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору Управляющей организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно. Собственник (и) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.6. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства (в том числе, увеличение уровня инфляции), не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц сторон.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных третьих лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- работ, произведенных сторонними организациями (физическими лицами);
- не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Управляющей организацией от имени, по поручению и за счет Собственников.

6.9. В случае если Собственники жилых/нежилых помещений в течение 2-х раз подряд не перечислят оплату по договору Управляющая организация в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

6.10. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

6.12. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.13. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло- и водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.14. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.15. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, а также выполнение отдельных видов работ, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт. В данном случае, управляющей организацией осуществляется только аварийное обслуживание МКД.
6.16. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
6.17. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, ее устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за ненадлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

7. Срок действия договора, его дополнение и изменение.

7.1. Настоящий договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «01» мая 2020 г. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты заключения настоящего Договора.
7.2. Срок действия договора – три года.
7.3. Настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.
7.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников. От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отказа или невозможности уполномоченным лицом выполнять предоставленные общим собранием собственниками помещений функций, они делегируются собственниками помещений Управляющей организации до проведения общего собрания.

8. Расторжение договора.

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут до истечения срока действия в случае невыполнения своих обязательств по договору одной из сторон, при условии обязательного уведомления второй стороны не менее чем за 30 /тридцать/ календарных дней в следующих случаях:

- по письменному соглашению Сторон,
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;
- на основании решения суда после возмещения Сторонами имеющихся между ними задолженностей.
- в случае неоднократного (более одного раза) нарушения договорных обязательств одной из Сторон, подтвержденного документально (наличие актов, невыполненных заявок (за исключением невыполнения по причине нехватки денежных средств на лицевом счете дома), несвоевременной оплаты по договору Собственниками).

8.2. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

9. Прочие условия.

9.1. Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме лицом, актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления УО отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
- участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг необходимых для устранения выявленных дефектов;
- актирования фактов не предоставления ЖКУ или предоставления их не надлежащего качества с участием представителя Управляющей организации.

9.2. Основными критериями контроля, оценки качества содержания общего имущества и внутридомовых инженерных систем, предоставления коммунальных услуг, пользования общедомовым имуществом следует считать:
- полноту выполнения договорных обязательств;
- эффективность управления (финансовая сторона);
- объемы и качество выполненных работ (услуг) в пределах сумм оплаченных Собственниками на эти работы (услуги);
- наличие жалоб и заявлений собственников и их разрешение;
- полнота, сроки и качество выполнения агентских обязательств.

9.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение 14 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.4. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое сторонами друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, телефаксом по адресу, указанному в настоящем договоре.

9.5. Сторона по настоящему договору, получившая обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 9 дней с момента получения указанного сообщения.

9.6. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.7.Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.8. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

9.9. Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, 76/2 подписанием настоящего договора, дают согласие на обработку их персональных данных в целях исполнения настоящего Договора согласно ФЗ «О персональных данных».

9.10. Стороны подписанием настоящего договора, утвержденного на общем собрании собственников МКД пришли к соглашению о возможности ежегодного индексирования Управляющей организацией стоимости оплаты по договору соразмерно проценту инфляции, установленному ФЗ «О Федеральном бюджете» на соответствующий год. Управляющая организация обязана уведомить собственника об изменении суммы оплаты путем размещения информации в платежном документе на оплату ЖКУ. Размещение информации в информационной части платежного документа признается письменной формой уведомления. Изменение стоимости договора, предусмотренное настоящим пунктом, осуществляется Управляющей организацией в одностороннем порядке.

9.11. Данный договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

9.12. Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

9.13. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

10.1. Стороны пришли к согласию, что утверждение общим собранием Собственников многоквартирного дома № 76/2, ул. Малиновского условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (Протокол №2 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от25 апреля 2017г.).

Собственник кв. № 58	**ООО УК «Комфортный дом»**
	344015, г. Ростов-на-Дону, ул. Еременко, д.87/2 ИНН/КПП 6168088550/616801001 ОГРН 1166196093040 Р/сч. 40702810952090014594 в Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк» Кор/сч. 30101810600000000602 БИК 046015602
	Генеральный директор _____ /Филоненко Е.В../

Приложение № 1
к договору от 01.05.2017 г. №_____

Перечень общедомового имущества и общие характеристики многоквартирного дома № 76/2 по ул. Малиновского в г. Ростове-на-Дону, находящегося в управлении ООО УК «Комфортный дом»

Общая характеристика дома
(заполняется при принятии дома на обслуживание)

№	Здание (его характеристики)	Показатели	Примечание
1	Год постройки	**1993**	
2	Вид здания	**многоквартирный дом**	
3	Количество этажей	**9**	
4	Количество подъездов	**1**	
5	Количество помещений	**97**	
6	Общая полезная площадь дома, кв. м	**2 524.70**	
7	Общая площадь квартир, кв. м	**2411.90**	
8	Уборочная площадь: - межквартирные лестничные площадки; - места общего пользования; - крыши		
Перечень общего имущества дома			
1	Стены		крупнопанельные
2	Балконы		ж/б плиты, металлическое ограждение
3	Перекрытия		Ж/ бетонные отепленные
4	Лестницы		ж/б лестничные марши в подъездах
5	Двери	453.60	входные в подъезды, на кровлю, в подвал, ИТП, щитовую, машинные отделения лифтовых шахт
6	Окна	72.00	в подъезде
7	Кровля	421.30	Совмещенное рулонное покрытие
8	Вентиляционные каналы		
9	Система ливневой канализации	-	внутренний водосток
10	Подвал	425.60	Ж/бетон отепленные
11	Фундамент		Ж/ бетонный сборный
12	Цоколь		оштукатурен
13	Отмостка	130.00	вокруг дома
14	Придомовая территория	470.00	В соответствии с кадастровым планом
15	Аншлаг и доска объявлений на дом		
16	Система холодного водоснабжения	333.10	разводка трубопровода в подвале, стояки, ответвления на стояках до границы эксплуатационной ответственности, запорная арматура на разводке и стояках
17	ВНС	-	водонасосная станция (расположена в подвальном помещении)
18	Система горячего водоснабжения	650.00	разводка трубопровода в подвале, стояки, ответвления на стояках до границы эксплуатационной ответственности,

			запорная арматура на разводке и стояках
19	Система отопления	1500.00	разводки трубопровода в подвале и на техническом этаже, стояки, подводки к радиаторам до границы эксплуатационной ответственности, запорная и запорно-регулировочная арматура на разводке и стояках
20	Система канализации	870.00	разводка трубопровода в подвале, стояки, ответвления на стояках до границы эксплуатационной ответственности
21	Лифтовое оборудование	1	Лифт грузоподъемностью 400 кг, кабина, оборудование лифта, помещение машинного отделения, лифтовая шахта
22	ИТП	1	индивидуальный тепловой пункт (рамки управления)
23	УУТЭ	1	узел учета тепловой энергии
24	Система электроснабжения	700.00	разводка в подвале, освещение у входного узла, в подъезде, стояки, ответвления на стояках до границы эксплуатационной ответственности
25	Электрощитовая	1	
26	Поэтажные электрощитки	9	

В состав общего имущества включается:

А) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в 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.

Б) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков и ответвлений от них до первой запорно-регулирующей арматуры, либо при отсутствии – до первого сварного (резьбового) соединения от стоякового трубопровода, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования. Грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешняя граница любой сети, входящей в состав общего имущества, определяется правом собственности на имущество и проходит для сети:

- электроснабжения- в месте присоединения кабелей электроснабжения (основного и резервного) к входным клеммам щита электроснабжения дома;
- холодного водоснабжения – по внешнему фланцу первой запорной задвижки расположенной на внутридомовой сети(по внешней стене дома).
- водоотведения – по внешней стене дома.
- теплоснабжения дома – в соответствии с актом раздела границ;

Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников помещений в лице Управляющей организации с ресурсоснабжающей организации, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение № 2
к договору от 01.05.2017 г. №_____

I. Перечень и виды работ и услуг по техническому содержанию и ремонту МКД.

(составлен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290)

№	Наименование	Сроки и периодичность выполнения	
1	2	3	
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА			
А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений МКД (обход и осмотр всех систем многоквартирного дома осуществляется не реже 2 раз в год(весенние и осенние осмотры), при необходимости - с участием уполномоченного представителя дома).			
1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	
3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	

	электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов		
4	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей по договору со специализированной организацией.	раз в год согласно графику,	
5	Обслуживание внутридомовых насосных станций подкачки воды по договору со специализированной организацией.	ежемесячно	
6	Техническое обслуживание, техническое освидетельствование, диагностика лифтов, страхование опасных производственных объектов (лифтов) по договору со специализированной организацией.		
7	Технический осмотр вентканалов и дымоходов по договору со специализированной организацией.	1 раз в год согласно графику	
8	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно	
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период			
1	Частичная побелка участков цоколя	не менее 1 раза в год	
2	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости	
3	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	
4	проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт		
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период			
1	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	По мере необходимости	
2	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Промывка инженерных систем отопления — ежегодно	
3	Ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов		
4	Устранение причин подтопления подвальных помещений		
Г. Аварийное обслуживание			

1	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, залитие, замыкание проводки и т.п.).	постоянно, по заявкам	
2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, залития, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам	
3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам	
Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета			
1	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией)	УУТЭ — ежемесячно	
2	Поверка общедомовых приборов учета	УУТЭ — 1 раз в 4 года	
Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности			
1	Уборка и очистка придомовой территории	**Теплый период** — подметание: улица-1 раз/сутки, дворы-1 раз в 2 суток. **Холодный период —** уборка снега- 1 раз/сутки в дни снегопада, очистка территории от наледи и льда — 1 раз в трое суток, посыпка территории песком — 1 раз в сутки во время гололеда.	
2	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	по мере необходимости	
3	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости	
4	Уборка помещений общего пользования.	влажное подметание лестничных площадок и маршей — 2 раза в неделю, влажная протирка подоконников и перил — 1 раз в неделю	
5	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией)	по графику	
6	Содержание мусоропроводов(удаление мусора из мусороприемных камер, устранение засоров ствола мусоропроводов)	удаление мусора из мусороприемных камер — ежедневно, устранение засоров ствола мусоропроводов — по заявке	
7	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего	

		финансирования	
8	Выкашивание травы	**летний период** - 3 раза	
9	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости – неглубокая обрезка)	Обрезка — по заявкам	
10	Устройство клумб	объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования	
11	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	1 раз в год	
12	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией	

Границы эксплуатационной ответственности между Управляющим и Собственником

Общедолевая ответственность	**Собственника**
1.Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков	1.Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных электросчетчиков и отключающих устройств на квартиру)	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, коллективных приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенное на этих сетях	4. Ответвления от стояков системы отопления от первого сварного либо резьбового соединения от стоякового трубопровода, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений мест общего пользования.	5. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№	Наименование	
	п.1-24(кроме п.13-17,21,22)всего:	
1	Организация эксплуатации многоквартирного дома	
2	Мониторинг технического состояния дома	
3	Составление актов	
4	Планирование работ по содержанию и ремонту	
5	Составление сметных расчетов	
6	Ведение технической документации	
7	Делопроизводство и хранение документации	
8	Управление персоналом	
9	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей	
10	Услуги паспортиста	
11	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями	
12	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)	
13	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета	
14	Ведение электронной базы потребителей	
15	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги	
16	Оформление и доставка квитанций	
17	Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок	
18	Ведение лицевого счета многоквартирного дома	
19	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления	
20	Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности	
21	Банковское обслуживание расчетного счета	
22	Информационная работа с собственниками	

ВИДЫ РАСХОДОВ, ОТНОСИМЫЕ В РАВНОЙ СТЕПЕНИ НА УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ, ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ И УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ п/п	Наименование статей	
1	Налоги	
2	Плановая рентабельность	
3	Услуги платежных агентов по приему платежей населения (в случае сбора средств без привлечения расчетного центра)	

Приложение № 4
к договору от 01.05.2017 г

ФОРМА ЕЖЕГОДНОГО ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ООО УК «Комфортный дом» О ВЫПОЛНЕНИИ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ ЗА _____ ГОД (В СООТВЕТСТВИИ С П. 11 СТ.162 ЖК РФ)

Приложение №1 к финансовому годовому отчету **коммунальные платежи**

Статьи оказанных услуг	**Входящие остатки на**	**Оплачено/Затраты**	**Начислено/Получено**	**Разница**	**Исходящие остатки на**
1.Содержание и ремонт общего имущества					
2. Дополнит.финансов.источники					
3. Отопление и ГВС					
4. Холодное водоснабжение и стоки					
5. Электроэнергия					

Приложение №2 к финансовому годовому отчету

Перечень работ и услуг	**Плановые затраты, (руб)**	**Фактические затраты,(руб)**	**разница (руб)**
1	**2**	**3**	**4**
1.Плата за работы и услуги по управлению МКЖД.			
затраты на:			
Организацию эксплуатации жилого дома;			
Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества;			
Составление смет; составление актов;			
Проведение начислений, оформление счет квитанций на оплату за ЖКУ,формирование квитанций. Инкасация абонента, отдела			
Съем показаний с индивид .приборов учета потребления ресурсов;			
Осмотры и обследование элементов общего имущества дома;			
Организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома;			
Установление взаимоотношений. Заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками			
Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;			
Уплата налогов			
Заработная плата обслуживающего персонала (сантехников, электриков, инженеров по ремонту, паспортиста, электрогазосварщика)			
2. Прибыль управляющей организации			
3. Содержание общедомового имущества дома:			

Содержание и обслуживание мусоропроводов, состоящее из:			
обслуживание мусоропроводов. з/пл рабочего по обслуживанию мусоропровода;			
дезинфекция, дератазация подвала, мусорокамер и мусороприемников;			
Содержание прилегающей придомовой территории:			
уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения (в.т.ч.зарплата дворника);			
благоустройство прилегающей территории			
вывоз ТОП и крупногабаритного бытового мусора, органических отходов			
содержание и уборка контейнерной площадки			
Содержание и обслуживание лифтового хозяйства, в т.ч.:			
оплата подрядной организации за обслуживание и содержание лифтов;			
страхование лифтового хозяйства;			
ежегодная диагностика лифтов;			
Уборка МОП (вт.ч. з/плата уборщика подъездов)			
Приобретение спецодежды,инвентаря,спец.средств			
Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону:промывка;опрессовка систем отопления,ГВС, ревизия запорнойарматуры. Гос.поверка и замена общедомовых приборов учета, планово-предупредительный ремонт инженерных коммуникаций.			
АДС (аварийно-диспетчерская служба)			
Техобслуживание Общедомовых приборов учета			
Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома			
ВСЕГО:			

ООО УК "Комфортный Дом"

Приложение № 4

к договору от 01.05.2017 *г. №* _____

Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу:
г. Ростов-на-Дону, ул. Малиновского, д. 76/2
находящегося в управлении ООО УК «Комфортный Дом»
(расчет выполнен исходя из оплачиваемой площади — 2 517,30кв.м.)

№п/п	Наименование работ по текущему содержанию многоквартирного дома	Тариф на 1кв.м. оплачиваемой площади, руб.	Стоимость услуги в мес. в руб.	Стоимость услуги в год в руб.
1	**Содержание общего имущества дома, в том числе:**	**11,28**	**28 395,14**	**340 741,73**
1.1.	Плата за рабты и услуги по управлению МКД: затраты на: организацию эксплуатации жилого дома, планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества, составление смет, актов, прием обращений, формирование ответов на обращения, съем показаний с индивидуальных приборов учета потребления ресурсов, осмотры и обследования элементов общего имущества дома, организация устранения недостатков в работе элементов и систем дома, установка взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками, анализ финансовой деятельности, составление годового отчета, уплата налогов, заработная плата обслуживающего персонала (АУП), содержание сайта.	3,50	8 810,55	105 726,60
1.2	Рассчетно-кассовое обслуживание	1,41	3 549,39	42 592,72
1.3	Содержание прилегающей придомовой территории, в том числе:			
	Дезобработка подвала	0,20	503,46	6 041,52
	заработная плата обслуживающего персонала (дворник), в том числе налоги	0,60	1 510,38	18 124,56
	заработная плата обслуживающего персонала (уборщица), в том числе налоги	0,60	1 510,38	18 124,56
1.4	*Содержание внутридомовых инженерных систем, в том числе:*			

	заработная плата обслуживающего персонала (электромонтер, сварщик, кровельщик, плотник, маляр-штукатур,каменщик,водитель, слесарь ВНС),в том числе налоги	0,60	1 510,38	18 124,56
1.5	*Санитарно-технические системы,в том числе:*			
	мероприятия по подготовке дома к отопительному сезону (промывка,ревизия запорной арматуры,гидравлические испытания участков и систем в целом,опломбировка ограничительного устройства),консервация,запуск и регулировка систем отопления	0,30	755,19	9 062,28
	услуги сторонних организаций	0,30	755,19	9 062,28
	заработная плата обслуживающего персонала(слесарь-сантехник),в том числе налоги	0,60	1 510,38	18 124,56
1.6	Аварийно-диспетчерское обслуживание (вызов сантехника,электрика,прочистка канализации,зарплата диспетчеров АДС)	1,00	2 517,30	30 207,60
1.7	Техобслуживание общедомовых приборов учета (ОПУ)	0,83	2 089,36	25 072,31
1.8	Затраты на приобретение материалов	0,70	1 762,11	21 145,32
1.9	Затраты на приобретение спецодежды	0,10	251,73	3 020,76
1.10	Транспортные расходы	0,25	629,33	7 551,90
1.11	Накладные расходы (канцтовары,картриджи на оргтехнику, мобильная связь,изготовление ключей, обслуживание компьютерной программы)	0,23	578,98	6 947,75
1.12	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	0,06	151,04	1 812,46
2	**Организация сбора,вывоза и утилизации ТКО**	**3,14**	**7 904,32**	**94 851,86**
3	**Обслуживание лифтового оборудования**	**3,50**	**8 810,55**	**105 726,60**
4	**Текущий ремонт**	**3,00**	**7 551,90**	**90 622,80**
Итого по ст. "Содержание и текущий ремонт жилья"		**20,92**	**52 661,92**	**631 942,99**