ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Тобольск **«01» февраля2020 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «СервисГрад», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Чугаенко Александра Васильевича, действующей на основании Устава, с одной стороны и ООО «ДОМ.РФ Управление активами», именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице представителя [redacted] действующего на основании доверенности [redacted] собственник помещений по адресам: Тюменская обл., г. Тобольск, микрорайон 15, д. 26, кв.2-111, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Многоквартирный дом -

1. **Многоквартирный дом** (далее по тексту МКД) – завершенное строительством здание:

д. 26, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 72:24:0304014:271 по адресу: г. Тобольск, 15 микрорайон, состоящее из жилых помещений (квартир) и помещений общего пользования (общее имущество МКД).

Общее имущество Многоквартирного дома – помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имуществ Многоквартирного дома приводится в Приложении № 4 к Договору.

Жилое помещение - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении

Управление многоквартирным домом – комплекс работ и услуг, направленных на исполнение обязательств по настоящему Договору.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация в соответствии с Техническим заданием (Приложение №1.1 к Договору) в течение срока, предусмотренного Договором, обязуется самостоятельно или путем заключения договоров с иными организациями обеспечить выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, а также сервисному и техническому обслуживанию жилых помещений, принадлежащих Собственнику на праве _____

_____

_____

1.2. Виды, периодичность и стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества МКД определены Приложениями №1, №2 к настоящему Договору и могут быть изменены по согласованию Сторон с учетом предложений Управляющей организации, а так же обязательных для исполнения предписаний государственных органов.

1.3. Основные характеристики МКД на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.4. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние указаны в Приложении № 4к Договору.

1.5. Капитальный ремонт МКД проводится в соответствии с действующим жилищным законодательством. Вопросы, касающиеся условий и порядка проведения капитального ремонта, регулируются отдельным договором.

1.6. В случае принятия Собственникомрешения о предоставлении коммунальных услуг в МКД ресурсоснабжающими организациями (о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями), оплата за оказанные коммунальные услуги производится Собственником напрямую в ресурсоснабжающие организации. Исполнителем коммунальных услуг в данном случае считается ресурсоснабжающая организация.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Собственникобязуется:

2.1.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание общего имущества МКД.

2.1.2. При заключении настоящего договора предоставить Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом, предусмотренную Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Использовать помещения, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

2.1.5. Соблюдать и поддерживать жилые помещения и санитарно-техническое оборудование внутри их в надлежащем техническом и санитарном состоянии, за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещений, не относящегося к общему имуществу.

2.1.6. Соблюдать правила пожарной безопасности. Не устанавливатьсамодельные предохранительные устройства и незагромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы.

2.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг.

2.1.8. Не выполнять работы или не совершать иные действия, приводящие к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

2.1.9. Самостоятельно оплачивать вывоз своих строительных и крупногабаритных отходов.

2.1.10. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.11. Допускать в жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время работников Управляющей организации, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, водоотведения, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.12. Принимать решение в течение 30 календарных дней со дня соответствующего уведомления Управляющей организацией о необходимости:

- проведения работ по содержанию общего имущества, не предусмотренных настоящим Договором;
- возмещения расходов, произведенных Управляющей организацией сверх суммы расходов, определенных настоящим Договором и необходимых для проведения в соответствии с предписаниями контролирующих органов и порядке их возмещения;
- утвердить тариф на содержание общего имущества МКД на очередной календарный год.

2.1.13. Предоставлять по запросу информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД с 01февраля 2020 года.

2.2.2. Организовать работы и услуги по содержанию общего имущества МКД, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.2.3. Ежемесячно предоставлять Собственнику акты выполненных работ и услуг в срок до последнего числа текущего месяца, согласно условиям настоящего Договора. Сканы актов выполненных работ и услуг направлять_____

2.2.4. Предоставлять основные услуги по управлению жилым домом:

- ведение финансового учета доходов и расходов средств на содержание общего имущества МКД;
- проведение комиссионных обследований жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника;
- организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания;

• ведение в установленном порядке необходимой документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему;

• предоставление Собственникуежегодно, в течение первого квартала отчета о выполнении договора управления за предыдущий год;

• осуществление других действий, связанных с управлением, обслуживанием и эксплуатацией МКД.

2.2.5. Проинформировать Собственникаоб изменении размера платы за услуги, предусмотренные настоящим Договором, но не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов.

2.2.6. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

2.2.7. Рассматривать в течение 30 дней предложения, заявления и жалобы Заказчика и нанимателей. Вести журнал заявок.

2.2.8. Согласовывать с Собственниками, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме,оперативные вопросы, связанные с управлением жилым домом.

2.2.9. При прекращении действия или расторжения Договора за 30 дней до определенной даты передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы вновь избранной Управляющей организации, правлению ТСЖ, либо уполномоченному лицу Собственника.

2.2.10. Обеспечить доступ к местам установки коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов организаций, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или передачу этих таких ресурсов для обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективных (общедомовых) приборов учета, их установки, ввода в эксплуатацию, а также проверки состояния таких приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственникимеет право:

3.1.1. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.

3.1.2. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации, путем:

• получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

• участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также технического состояния инженерных систем и оборудования, проводимых Управляющей организацией;

• проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;

• предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

• привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;

• получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

• участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;

• присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

• ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

• составления актов осмотров технического состояния общего имущества;

• рассмотрения ежегодных отчетов о выполнении условий Договора;

• осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3.1.3. Участвовать в приемке работ выполняемых в рамках текущего ремонта.

3.1.4. Направлять письменные обращения по вопросам ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей, возложенных на нее по настоящему Договору.

3.1.5. Расторгнуть настоящий Договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли – продажи, дарения, мены и т.д.) и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

3.1.6. В одностороннем порядке расторгнуть Договор, направив Управляющей организации уведомление о своем намерении, не позднее, чем за два месяца до даты предположительного расторжения договора, в случаях, если Управляющая организация:

- оказывает услуги ненадлежащего качества и не исполняет взятые на себя обязательства по Договору в течение двух месяцев;
- не приступает к выполнению работ по любому из видов текущего ремонта общего имущества в течение двух месяцев после срока начала таких работ;
- не представляет уполномоченным лицам по их требованию акты выполненных работ в порядке и (или) в сроки, установленные настоящим договором.

3.1.7. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 5 к Договору.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. По письменному согласованию с Собственниками, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме,определять подрядчика для выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД лиц, устранением последствий аварийной ситуации или угрозы наступления значительного ущерба общему имуществуСобственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств поступивших от Собственниковв счет оплаты по Договору или в порядке, предусмотренном п.2.1.15 настоящего Договора.

3.2.5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении,организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств Собственника.

3.2.6. Требовать надлежащего исполнения Собственникомсвоих обязанностей по настоящему договору.

3.2.7. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, водоотведения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, проведения обследования на предмет установления количества фактически проживающих в помещениях граждан (в том числе временно), и для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственникаи (или) иного пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийно-диспетчерской службы), в случаях, когда такой допуск необходим для устранения аварийной ситуации или требуется в соответствии с нормами законодательства.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию МКД.

3.2.10. Осуществлять иные услуги, не оговоренные настоящим договором за отдельную плату.

3.2.11. Отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору лишь при условии письменного уведомления об этом Заказчика не позднее, чем за 30 дней до момента прекращения Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость услуг и работ по настоящему Договору определяется в следующем порядке:

- плата за содержание и обслуживание МКД определяется Приложениями№2, 2.1к настоящему Договору;
- размер платы
- за услуги по содержанию и ремонту лифта, за содержание системы ограничения доступа в подъездустанавливается органом местного самоуправления;
- размер расходов на приобретение коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества определяется исходя из нормативов, утвержденных Департаментом тарифной и ценовой политики Тюменской области и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти Тюменской области.

Стоимость услуг НДС не облагается в соответствии с п. 2 ст. 346.11 НК РФ - Исполнитель находится на упрощённой системе налогообложения.

4.2. Состав и стоимость услуг по содержанию имущества МКД по настоящему Договору, определяется согласно Приложениям№1, №2, 2.1к настоящему Договору, устанавливается сроком на текущий календарный год. Стоимость услуг и работ на следующий календарный год устанавливается путем согласования и подписания обеими сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в срок не позднее 01 декабря текущего года.

4.3. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация за свой счет производит закупку комплектующих изделий и расходных материалов, необходимых для выполнения работ и услуг. Стороны при этом согласовали, что комплектующие изделия и запасные части приобретаются для выполнения разовых услуг Управляющей организацией после письменного согласования с Собственниками, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме и подлежатоплате со стороны Собственников на основании подтверждающих расходных документов. Такие комплектующие изделия и запасные части, используемые Управляющей организацией указываются в Акте сдачи-приемки услуг.

4.4. Плата по настоящему Договорупроизводится в рублях РФ, вносится ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего заистекшим, на основании платежных документов,представленных Управляющей организацией.Обязанность по оплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

4.5. Денежные средства, оплаченные Собственникомпо настоящему Договору, учитываются Управляющей организацией на едином счете и используются по целевому назначению.

4.6. Неиспользование Собственникоми иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

4.7. Собственник - Юридическое лицо, ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представляет Управляющей организации акт сверки расчетов. Управляющая организация обязана вернуть подписанный экземпляр акта в течение десяти дней с момента его полученияСобственнику. В случае несогласия с актом сверки взаиморасчетов Управляющая организация направляет письменное возражение, при этом оспариваемая сумма должна быть обоснована документально.

Невозврат подписанных актов сверки либо не направление возражений по ним в указанный выше срок будут рассматриваться как нарушение Управляющей организацией настоящего пункта Договора и влечет за собой взыскание с Управляющей организации штрафа в размере 1000 рублей в пользу Собственника-Юридического лица, за каждый факт нарушения.

4.8. При проведении расчетов по Договору сумма, подлежащая оплате Управляющей организации, может быть уменьшена на сумму всех убытков,штрафов и неустоек, предусмотренных законом и/или настоящим Договором, только на основании вступившего в законную силу решения суда.

4.9. При отсутствии у Собственника претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленныхв соответствии с «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.02.2020 г. и действует до 31.01.2021 г. Если за 2 месяца до истечения срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении

расторгнуть настоящий Договор, то Договор автоматически продлевается (пролонгируется) на следующий календарный год, на тех же условиях.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

5.3. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке осуществляется в следующих случаях:

- на основании п. 3.1.6, 3.1.7,3.2.11, 7.5.настоящего Договора;
- введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

5.5. Собственникобязан уведомить действующую управляющую организацию о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом за два месяца до даты расторжения.

5.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документыСобственникам.

5.7. В случае переплаты средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты.Собственник обязан направить письменное заявление о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

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

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся природные стихийные бедствия: землетрясения, наводнения, тайфуны, ураганы, штормы, снежные заносы, а также: военные действия, массовые заболевания (эпидемии), препятствующие выполнению условий настоящего договора, а также распоряжения компетентных органов власти, запрещающие совершать действия, предусмотренные договором. Указанный выше перечень обстоятельств непреодолимой силы является исчерпывающим.

6.2. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, должна немедленно в письменной форме известить другую сторону о характере таких обстоятельств, их возможной продолжительности, а также о том, исполнению каких именно обязанностей они препятствуют. Указанное извещение должно сопровождаться подтверждающими документами Торгово-промышленной палаты РФ либо иных государственных органов РФ, в противном случае сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, лишается права в дальнейшем ссылаться на непреодолимую силу как на обстоятельство, освобождающее от ответственности. На период действия обстоятельств непреодолимой силы, исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору приостанавливается.

6.3. Если по окончании обстоятельств непреодолимой силы, по мнению сторон, исполнение Договора может быть продолжено в порядке, действовавшем до начала действия таких обстоятельств, то срок исполнения обязанностей по договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия, путем подписания Дополнительного соглашения. В противном случае или если эти обстоятельства будут длиться более 90 дней, то любая из сторон вправе отказаться от исполнения Договора полностью или частично и не будет иметь право потребовать от другой стороны возмещения возможных убытков. При этом Управляющая организация обязуется немедленно вернуть Собственнику все полученные авансовые неотоваренные либо неотработанные суммы.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут материальную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения сроков и/или периодичности оказания услуг/выполнения работ Управляющей организацией, Собственник вправе взыскать с Управляющей организации неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) работ (услуг) за каждый факт нарушения, путем уменьшения размера выплаты при расчете за фактически оказанные услуги. Предусмотренная п.7.2 неустойка не применяется в случаях, когда обязанности предусмотренные настоящим договором, не могут быть выполнены по винеСобственника, или

третьих лиц и это подтверждается двусторонним актом подписанным Собственником и Управляющей организацией, фиксирующим данные обстоятельства.

7.3. Управляющая организация возмещает ущерб, который несетСобственник-юридическое лицо, в случае наложения на такогоСобственникаштрафных санкций со стороны административных органов за несоблюдение норм по услугам/работам, предусмотренным настоящим договором, в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Управляющая организация несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный его работниками в период оказания услуг/выполнения работ, имуществу, находящемуся в собственности, аренде либо ином владении или пользованииСобственника-юридического лица, в том числе имуществу третьих лиц, находящемуся у Собственника-юридического лица на хранении.

7.5. При неисполнении/ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по Договору, Собственниквправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и взыскать с Управляющей организации убытки, понесенные Собственникомв связи с расторжением договора и привлечением для оказания услуг новойУправляющей организации, а также упущенную выгоду, рассчитанные на основании калькуляцииСобственника, других документов, подтверждающих убыткиСобственника.

7.6. Если Управляющая организация не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической документации, установленные п. 2.2.6. Договора, она обязана в течение 3 месяцев с момента выявления нарушения по ведению технической документации, принять меры по устранению таких нарушений (в соответствии сразделом 5 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами «Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416).

7.7. При некачественном оказании услуг, выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества Управляющая организация по требованию Собственникауплачивает ему неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) работ (услуг) за каждый фактнарушения.

7.8. В случае если Управляющая компания в качестве налогоплательщиков поставлена на налоговой учет за пределами места выполнения работ/оказания услуг по настоящему договору, а также в период выполнения работ/оказания услуг не имеет обособленного подразделения (представительства, филиала), поставленного на учет в налоговом органе по месту выполнения работ/оказания услуг, последняя несет ответственность, предусмотренную Налоговым кодексом Российской Федерации.

7.9. В случае если заверения об обстоятельствах, предоставленные каждой из Сторон в соответствии со статьей 11 Договора оказались недостоверными, Сторона, предоставившая недостоверные заверения об обстоятельствах, обязана возместить другой Стороне все убытки, понесенные по причине, связанной с такой недостоверностью.

7.10. Неосуществление Сторонами какого-либо из своих прав по настоящему Договору, в том числе, вустановленный настоящим Договором срок, не является отказом от такого права.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Стороны обязуются все споры или разногласия, возникающие при выполнении настоящего договора или в связи с ним решать, прежде всего, путем переговоров.

8.2. Все споры, которые Стороны не решат в порядке, указанном в п.8.1. настоящей главы, подлежат разрешению в судах Тюменской области.

8.3. До передачи спора в суд, заинтересованной Стороной должна быть заявлена претензия, срок рассмотрения которой не может превышать 10 (десяти) календарных дней с момента ее получения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Настоящий Договор, приложения к нему, а также иные документы по управлению многоквартирного жилого дома хранятся в Управляющей организации.

9.2. Управляющая организация не вправе передавать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без предварительного письменного согласияСобственника.

9.3. Подписывая настоящий Договор, Управляющая организация подтверждает и принимает во внимание климатические, погодные, геологические условия, а также период выполнения работ/оказания услуг по времени года.

9.4. Лица, подписывающие настоящий Договор, гарантируют наличие у них полномочий на заключение и подписание настоящего Договора.

9.5. Сторонам хорошо известны условия договора, данные условия, а также формулировки договора были определены сторонами совместно и согласованы, при этом каждая из сторон в равной

степени имела возможность влиять на содержание договора, исходя из собственных разумно понимаемых интересов.

9.6. Собственник заверяет и гарантирует, что реорганизация Собственника никаким образом не нарушит прав Управляющей организацией. Управляющая организация не вправе требовать досрочного исполнения обязательства или прекращения обязательства и возмещения убытков в случае реорганизации Собственника согласно п. 2 ст. 60 ГК РФ.

9.7. С информацией, связанной с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, в том числе информацией о составе общего имущества многоквартирного дома и характеристиках его технического состояния; с предоставлением показаний приборов учета, количества проживающих в жилых помещениях, площади помещений; с исполнением управляющей организацией договора управления и передаваемой собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме управляющей организации, в том числе список лиц, уполномоченных собственниками помещений на осуществление информационного взаимодействия с управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом; с порядком обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, с исполнением управляющей организацией договора управления и предоставляемой управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, включая информацию об управляющей организации: о ее службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля Собственники (или) пользователипомещений могут ознакомиться у уполномоченных лиц, либо по адресу Управляющей организации.

Дополнительно информация об исполнении управляющей организацией договора управления и предоставляемой управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, включая информацию об управляющей организации: о ее службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля размещается в многоквартирном доме на доске объявлений.

9.8. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.9. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – Виды и периодичность работ и услуг.

Приложение №2 – Расчет стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 2.1– Прейскурантработ/услуг по ремонту внутриквартирного оборудования и имущества.

Приложение № 2.2 –Форма «Заявка на оказание услуг/выполнение работ».

Приложение № 3 – Основные характеристики МКД и границы эксплуатационной ответственности

Приложение № 4 - Состав общего имущества МКД и его техническое состояние дома 26

Приложение № 5 –Акт установления факта непредоставления услуг/невыполнения работ или предоставления услуг/выполнения работ ненадлежащего качества (форма)

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «Сервис Град»
Юридический адрес:
190000, Санкт– Петербург,
Переулок Пирогова, д. 18, лит. А, пом. 2Н
ИНН 7838465367 КПП 783801001
ОГРН 1117847411692
Банковские реквизиты:
р/с 407 028 102 100 003 442 48
в АО «Тинькофф Банк»
к/с 30101810145250000974
БИК 044 525 974

_____/**Чугаенко А.В.**/

М.П.

Собственник:

[redacted]

Приложение №1
к договору управления
от «01» февраля 2020 г.

1. Виды и периодичность оказываемых работ/услуг

№ п/п	Наименование и состав работы/услуг	Периодичность
1	**Техническое обслуживание и текущий ремонт**	
1.1	**Техническое обслуживание инженерных систем**	
	Осмотр системы теплоснабжения (устройств в подвальных помещениях)	1 раз в месяц
	Консервация/расконсервация поливочной системы	1 раз в год
	Консервация системы теплоснабжения (осмотр системы, составление описи недостатков)	1 раз в год
	Запуск/отключение системы отопления	В начале и в конце отопительного сезона
	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов систем ХВС, канализации и ГВС	1 раз в месяц
	Прочистка канализационной сети (прочистка лежаков, выпусков в подвале)	1 раз в месяц
	Промывка и опрессовка системы теплоснабжения, а также тепловых сетей в соответствии с Актом разграничения с энергоснабжающей организацией	При подготовке к ОЗП (осенне-зимнему периоду)
	Получение паспорта готовности к ОЗП в энергоснабжающей организации	При подготовке к ОЗП
	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и теплоснабжения	По мере необходимости
	Ликвидация воздушных пробок в стояках системы теплоснабжения	По мере необходимости
	Осмотр системы теплоснабжения (внутриквартирные устройства)	По мере необходимости
	Осмотр и контроль состояния систем водоснабжения, водоотведения	1 раз в месяц
	Замена/установка новых (поверенных) счетчиков горячей, холодной воды в квартирах и на узлах ввода	По мере необходимости
	Устранение выявленных недостатков внутридомовых и внешних систем водоснабжения, водоотведения (в соответствии с Актом разграничения с энергоснабжающей организацией)	По мере необходимости
	Проверка на герметичность резьбовых, фланцевых, прессовых соединений трубопроводов	1 раз в месяц
	Проверка работоспособности отсекающей арматуры на трубопроводах	1 раз в месяц
	Прочистка засорившихся водопроводных, ливневых и стоковых коммуникаций, в том числе на системах внешнего водоснабжения и водоотведения в границах балансовой принадлежности Заказчика	По мере необходимости
	Обслуживание узлов учета тепловой энергии, горячей и холодной воды (проверка наличия пломб, регистрация показаний и передача их снабжающим организациям и заказчику, контроль за технической исправностью оборудования узлов учета)	Ежемесячно
	Составление Актов выхода из строя и нарушения целостности оборудования, сетей и узлов учета в присутствии заказчика и снабжающих организаций (в случае необходимости)	По мере необходимости
	Установка и ремонт сантехнических приборов и оборудования	По заявке
	Регулировка запорной арматуры сантехнических приборов с целью недопущения утечки воды	1 раз в месяц
	Замена неисправных сантехнических приборов	По мере необходимости
	Подготовка систем водостока к сезонной эксплуатации	2 раза в год
	Оказание услуг по откачке септика	По мере необходимости
1.1.2	**Техническое обслуживание внутридомовой системы электроснабжения**	
	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования общедомового имущества	1 раз в месяц
	Определение технического состояния ВРУ: осмотр, проверка заземления, очистка контактов	2 раза в год
	Обеспечение эксплуатации осветительных приборов общедомового имущества	По мере необходимости
	Устранение мелких неисправностей общедомовой электросети	По мере необходимости
	Обслуживание системы освещения придомовой территории	
	Замена перегоревшей электролампы, сломанных розеток, выключателей в квартирах	По мере необходимости
	Замена выключателей в местах общего пользования	По мере необходимости
	Обслуживание и ремонт ВРУ с заменой плавких вставок, автоматических	2 раза в год и по мере

	выключателей, а также трансформаторов тока на узлах учета электроэнергии	необходимости
	Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	
1.1.3	**Техническое обслуживание конструктивных элементов МКД**	
	Осмотр технического состояния конструктивных элементов дома с составлением плана мероприятий по текущему ремонту	1 раз в год
	Контроль состояния и выявление нарушений в отношении фундаментов, стен, перекрытий, кровли, внутренней отделки, фасадов	1 раз в месяц
	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	2 раза в год
	Проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год
	Утепление теплых чердаков, обеспечение плотности закрытия входов на них	1 раз в год
	Обеспечение температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в месяц
	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
	Установка/снятие пружин на входных тамбурных дверях	1 раз в год
	Укрепление дверных коробок общедомового имущества	По мере необходимости
	Прочистка вентиляционных каналов	По мере необходимости
	Очистка ливневой канализации	По мере необходимости
	Очистка кровли от снега и наледи	По мере необходимости
	Очистка кровли от мусора	1 раз в год
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По мере необходимости
	Контроль состояния и выявление нарушений в отношении фундаментов, стен, перекрытий, кровли, внутренней отделки, фасадов	1 раз в месяц
	Устранение нарушений целостности оконных и дверных заполнений общедомового имущества	По мере необходимости
	Проверка технического состояния и работоспособности мусоропровода	1 раз в месяц
	Устранение засоров мусоропровода	По мере необходимости
	Удаление мусора из мусороприемных камер расположенных на придомовой территории	Ежедневно
	Очистка урн от мусора	Ежедневно
	Вывоз отходов непосредственно с мест их временного хранения (накопления) к местам приема и складирования мусора (полигон)	Ежедневно
	Вывоз крупногабаритного мусора	По необходимости, но не реже 2 раза в неделю
1.1.4	**Аварийно-диспетчерское обслуживание**	Круглосуточно
	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых и внешних (в границах балансовой принадлежности Заказчика) инженерных системах многоквартирного дома	Круглосуточно
	Диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
	Аварийный вызов	По заявке
2.	**Текущий ремонт**	По мере необходимости
	Замена аварийных участков стояков отопления, водоснабжения и канализации	По мере необходимости
	Выполнение ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах	По мере необходимости
	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	По мере необходимости
	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	По мере необходимости
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости
	Устранение протечек кровли	По мере необходимости
	Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	По мере необходимости
	Восстановление эксплуатационных свойств конструкций фундамента	По мере необходимости
	Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода фундамента	По мере необходимости
	Устранение выявленных неисправностей в состоянии дверей подвалов и	По мере необходимости

	технических подполий, запорных устройств на них	
	Проведение восстановительных работ на перекрытиях	По мере необходимости
	Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	По мере необходимости
	Восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости
	Разработка плана и выполнение восстановительных работ по ремонту фасада	По мере необходимости
	Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	По мере необходимости
	Проведение восстановительных работ для надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов	По мере необходимости
	Ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, наладка электрооборудования	По мере необходимости
	Замена ГЩВУ (ВРУ)	По мере необходимости
	Замена кабельных линий	По мере необходимости
3.	**Управление многоквартирным домом**	Ежедневно
	Ведение технической документации по МКД	По мере необходимости
	Работа с органами государственной власти и органами местного самоуправления	По мере необходимости
	Публикация информации, согласно ФЗ №209, на официальном сайте в сети Интернет	По мере необходимости
	Организация расчетно-кассового обслуживания	По мере необходимости
	Выдача справок	По мере необходимости
	Работа с жильцами дома по вопросам обслуживания МКД	По мере необходимости
	Претензионная работа	По мере необходимости
4.	**Содержание и обслуживание общедомовых приборов учета (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроэнергия) и тепловых пунктов**	
	Проверка состояния узлов учета на работоспособность, герметичность, наличия и целостности пломб	1 раз в месяц
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	1 раз в месяц
	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц
	Снятие, обработка и передача показаний приборов учета в РСО	1 раз в месяц
	Проверка и настройка датчиков, выполнение профилактических работ на оборудовании ОДПУ	По необходимости
	Подготовка оборудования ОДПУ к отопительному сезону и ввод в работу	1 раз в год
5.	**Санитарное содержание общедомового имущества**	
5.1	**Комплексная уборка служебных помещений, бытовых помещений и мест общего пользования (коридоры, входные группы, лестниц и т.д.)**	3 раза в неделю
	Мытьё полов в служебных помещениях, на входных группах, лестницах, коридорах, местах общего пользования с применением специальных моющих средств	3 раза в неделю
	Сухая и влажная уборка пола, чистка пепельниц в местах для курения	Не реже 1-го раза в неделю
	Вынос упаковочных материалов из служебных помещений	По необходимости
	Удаление пыли с подоконников, открытых поверхностей шкафов, тумб, мебели, электробытовой и оргтехники, выключателей, настольных ламп, плинтусов, розеток и рам	Не реже 1 раза в месяц
	Удаление пятен и липких субстанций (жевательной резинки, пластилина и т.п.) с полов	По необходимости
	Мытьё дверных блоков	Не реже 1 раза в месяц
	Чистка зеркал и предметов из стекла и стеклянных поверхностей (при необходимости)	Не реже 1 раза в месяц
	Вынос мусора из мусорных корзин и урн с их протиркой, из помещений и здания	Не реже 3-х раз в неделю
	Протирка входных дверей, по мере загрязнения	По необходимости
	Контроль за чистотой и порядком в помещении в течение дня, удаление непредвиденных загрязнений	По необходимости
	Удаление влаги и загрязнений из защитных покрытий на входных группах	По необходимости
5.2	**Обслуживание мест ТБО**	
	Мытье контейнеров	6 раз в год
	Окраска масляными составами ранее покрашенных металлических элементов	1 раз в год

	контейнерной площадки	
	Скрепление электросваркой металлических деталей элементов контейнеров (скрепление уголками)	1 раз в год
	Дезинфекция мусоросборников (контейнер, переносной мусоросборник)	1 раз в неделю
	Погрузка в спецмашины и вывоз твердых бытовых отходов из контейнера и переносного мусоросборника	Ежедневно
	Погрузка и вывоз крупногабаритного мусора	2 раза в неделю
5.3	**Уборка наружных территорий**	
	Зимний период	
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см с территории 2 класса (крыльцо + территория перед подъездом)	1 раз в сутки в период снегопада (59 раз за сезон)
	Механизированная уборка придомовой территории (сдвигание снега)	10 раз за сезон
	Вывоз снега автотранспортом	10 раз за сезон
	Посыпка песком территорий (крыльцо + пешеходная дорожка)	во время гололеда (20 раз за сезон)
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2 см с территории 2 класса (крыльцо + территория перед подъездом)	1 раз в сутки во время снегопада (12 раз за сезон)
	Уборка наледей, сосулек	По необходимости
	Уборка придомовой территории от случайного мусора	2 раза в неделю
	Очистка от уплотненного снега (крыльцо, территория перед подъездом, пешеходная дорожка, контейнерная площадка)	1 раз в сутки во время гололеда
	Уборка контейнерных площадок от мусора	Ежедневно
	Очистка крыш от сосулек	По необходимости
	Летний период	
	Подметание территорий с усовершенствованными покрытиями 2 класса (пешеходные дорожки)	3 раза в неделю
	Подметание территории (отмостка)	3 раза в неделю
	Покос травы и газонов	6 разза сезон
	Уборка придомовой территории от случайного мусора	Ежедневно
	Уборка случайного мусора с козырьков	1 раз в месяц (май-сентябрь)
	Уборка придомовой территории от листьев, сучьев на всей придомовой территории (сезонная)	4 раз за сезон
	Уборка контейнерных площадок от мусора	Ежедневно
	Поливка тротуара	В летнее время по необходимости
5.4.	**Содержание малых архитектурных форм и других элементов благоустройства придомовой территории**	
	Поддержание надлежащего технического состояния элементов детской и спортивной площадки	По мере необходимости
	Окрашивание металлических и деревянных элементов благоустройства придомовой территории (цветочных вазонов, бордюров, скамеек, урн и т.д.)	1 раз в год
	Озеленение, формирование цветочных клумб	1 раз в год
	Ремонт ограждения придомовой территории (скрепление сваркой)	По мере необходимости
6.	**Выполнение услуг уборщицы (график работы дневной)**	
	Поддержание чистоты твердого пола мест общего пользования	Ежедневно
	Поддержание чистоты облицовочных поверхностей на высоте до 2,5 м с применением специальных химических средств	1 раз в неделю
	Поддержание чистоты стеклянных, зеркальных и металлических поверхностей интерьера	1 раз в неделю
	Удаление мусора из урн с использованием одноразовых полиэтиленовых пакетов	Ежедневно
	Мытье окон и дверей	1 раз в месяц
	Участие в проведении санитарных дней по уборке придомовой территории	По мере необходимости
	Содержание в чистоте и порядке рабочего инвентаря и спецодежды	Постоянно
	Соблюдение опрятного внешнего вида, правил вежливого обращения к гостям, посетителям, работникам, коллегам	Постоянно
	Недопущение покидания своего рабочего места по неслужебной необходимости	В рабочие дни
	Соблюдение правила охраны труда, пожарной безопасности, производственной санитарии	Постоянно
7.	**Выполнение услуг плотника – разнорабочего (график работы дневной)**	По заявке
	Выполнение погрузочно-разгрузочных работ	По заявке
	Выполнение ремонтных работ мебели, электроустановочных изделий	По заявке
	Осмотр состояния оконных, дверных блоков, напольных, стеновых покрытий, подвесных потолков помещений	По заявке

	Выполнение мелкого ремонта напольных, стеновых покрытий, подвесных потолков	По заявке
	Выполнение косметического ремонта	По заявке
8.	**Выполнение услуг электрика (график работы дневной)**	
	Выполнение ремонтных работ общедомового и внутриквартирного электротехнического оборудования	По мере необходимости/По заявке
	Обеспечение бесперебойной работы электротехнического оборудования	По заявке
	Замена перегоревших электроламп, сломанных розеток, выключателей в местах общего пользования, служебных помещениях, квартирах	По заявке
	Проверка сопротивления заземляющего устройства ВРУ	1 раз в год
	Осмотр и проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов переходных коробок	12 раз в год
	Ремонт ВРУ с заменой плавких вставок, автоматических выключателей, трансформаторов тока, приборов учета электроэнергии	2 раза в год и по мере необходимости
9.	**Выполнение услуг сантехника (график работы дневной)**	
	Выполнение ремонтных работ общедомового сантехнического оборудования	По мере необходимости в течение дня
	Выполнение ремонтных работ внутриквартирного сантехнического оборудования	По заявке
	Обеспечение бесперебойной работы общедомового сантехнического оборудования, контроль за состоянием внешних систем тепло-, водоснабжения, водоотведения (в соответствии с Актом разграничения с энергоснабжающей организацией)	По мере необходимости в течение дня
10.	**Выполнение услуг дворника (график работы дневной)**	
	Уборка придомовой территории от снега на всей площади придомовой территории	В рабочие дни
	Посыпка песком/антигололедными смесями территорий (крыльцо + пешеходная дорожка)	По мере необходимости
	Подметание придомовой территорий	В рабочие дни
	Уборка придомовой территории от случайного мусора	Ежедневно в течение дня
	Уборка придомовой территории от листьев на всей площади придомовой территории	По мере необходимости
	Очистка урн от мусора	Ежедневно
11.	**Выполнение услуг по содержанию и ремонту лифтового хозяйства (страхование лифтов обязательно)**	Ежедневно
12.	**Обслуживание домофонов**	Ежедневно
13.	**Дератизация и дезинсекция**	
	Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год
	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год
14.	**Обслуживание систем пожаротушения, дымоудаления и вентиляции**	
	Технический осмотр с проверкой работоспособности систем	1 раз в месяц
	Организация и проведение ремонтных работ по поддержанию работоспособности систем	По мере необходимости
15.	**Обслуживание системы видеонаблюдения**	
	Технический осмотр с проверкой работоспособности систем	1 раз в месяц
	Организация и проведение ремонтных работ по поддержанию работоспособности систем	По мере необходимости

Примечание: Исполнитель привлекает специальную технику и оборудование, восстанавливает все неполадки за свой счет в рамках текущего содержания данного объекта.

Управляющая организация:

ООО «Сервис Град»

_____ **/Чугаенко А.В./**

М.П.

Собственник:

[redacted]

Приложение №2
к договору управления
от «01» февраля 2020г.

Расчет стоимости работ и услуг
Объект: МКД по адресу: 15 микрорайон, д.26

№ п/п	Наименование работ, услуг	Ед.	Тариф, руб
1	**Постоянные услуги**		
1	Техническое обслуживание инженерных систем водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения	м2	2,5
2	Техническое обслуживание внутридомовой системы электроснабжения	м2	1,5
3	Техническое обслуживание конструктивных элементов	м2	2,3
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	м2	0,38
5	Текущий ремонт общедомового имущества	м2	2,5
6	Управление многоквартирным домом	м2	2,7
7	Уборка мест общего пользования	м2	3,7
8	Уборка придомовой территории, в т.ч. механизированная уборка снега	м2	4,89
9	Содержание и ремонт элементов благоустройства придомовой территории	м2	0,93
10	Содержание и обслуживание общедомовых приборов учета и теплового пункта	м2	1,1
11	Содержание мест накопления ТБО	м2	0,09
12	Выполнение услуг по содержанию и ремонту лифтового хозяйства	м2	3,29
13	Обслуживание домофонов	м2	0,6
14	Дератизация и дезинфекция мест общего пользования, включая чердаки, подвалы и технические помещения	м2	0,19
15	Обслуживание систем пожаротушения, дымоудаления и вентиляции	м2	1,3
16	Обслуживание систем видеонаблюдения	м2	0,7
17	Выполнение услуг консьержа	м2	14,14
2.	**Разовые услуги по заявке**		
1	Техническое обслуживание и текущий ремонт внутриквартирного оборудования и имущества	Согласно прейскуранта (Приложение №2.1.)	
2	Клининг квартир (уборка, стирка и пр.)	Согласно прейскуранта (Приложение №2.1.)	

Размер платы за потребленные коммунальные ресурсы определяется организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации.

$$P_{одн} = N_{одн} \times S_{моп} / (S_{жил} + S_{нежил}) \times S_i \times T,$$

где:

$P_{одн}$ – размер платы за коммунальный ресурс на общедомовые нужды по жилому помещению;

$N_{одн}$ – норматив потребления коммунального ресурса на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации (приказами Департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области от 20.01.2017 №05/01-05-ос и от 20.01.2017 №06/01-05-ос внесены изменения в приказы Департамента от 20.08.2012 №182/01-05-ос «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению в Тюменской области» и от 20.08.2012 №183/01-05-ос «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению в Тюменской области»);

$S_{моп}$ – площадь мест общего пользования в многоквартирном доме;

$S_{жил}$ - площадь жилых помещений в многоквартирном доме;

$S_{нежил}$ - площадь нежилых помещений в многоквартирном доме;

S_i– площадь жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме;

Т – тариф на коммунальный ресурс, установленный органом регулирования в соответствии с законодательством

** НДС не облагается в соответствии со ст.346.11 Налогового кодекса РФ, в связи с применением упрощенной системы налогообложения

Управляющая организация:

_____ **/Чугаенко А.В./**

М.П.

Собственник:

[redacted]

Приложение № 2.1
к договору управления
от «01» февраля2020 г.

Прейскурант

работ/услуг по ремонту внутриквартирного оборудования и имущества (по заявкам)

№	Наименование работ	Стоимость работ/услуг, руб. (без НДС*)
	Система ХВС и ГВС	
1.	Отключение водоснабжения по стояку ХВС	250
2.	Отключение водоснабжения по стояку ГВС	250
3.	Замена 1м металлопластиковой трубы на металлопластиковую трубу 25мм, 32 мм п/м	350
4.	Замена 1м полипропиленовой трубы на полипропиленовую трубу 25мм, 32 мм п/м	400
5.	Замена 1м стальной трубы 25мм на полипропиленовую трубу п/м	500
6.	Замена 1м стальной трубы 15мм на полипропиленовую трубу п/м	450
7.	Замена фитингового соединения на полипропиленовом или металлопластиковом трубопроводе д. 25-30 мм	350
8.	Замена 1 вентиля 15 мм, 20 мм (прочистка)	250
9.	Замена 1 вентиля 25мм (прочистка)	300
10.	Замена водосчетчика	500
11.	Установка водосчетчика	От 1000
12.	Установка водонагревателя проточного без подкючения	1200
12.1	Подключение проточного водонагревателя	1000
12.2	Установка водонагревателя накопительного типа	1100
13.	Замена смесителя в ванной	От 650
14.	Замена кранбуксы, картриджа, дивертора	400
15.	Замена полотенцесушителя электрического без штробл.	1000
	Замена полотенцесушителя с подвод. гор. водоснабж. без штробл.	1600
16.	Замена кухонного смесителя	550
17.	Установка стиральной машины	1550
18.	Замена гибкой подводки	300
19	Установка/замена душевой лейки (шланга)	800
20.	Установка заглушки	От 380
21.	Подключение посудомоечной машины	1350
22.	Укрепление/регулировка смесителя	От 500
	Отопление	
23.	Замена 1м стальной трубы 32 мм	700
24.	Замена 1м стальной трубы 25 мм	600
25.	Замена радиатора чугунного	От 500
26.	Замена радиатора чугунного на стальной	От 1000
27.	Замена пробки радиаторной глухой	300
28.	Замена пробки радиаторной правой	От 300
29.	Установка крана воздушного с заменой пробки радиаторной	От 350

30.	Перегруппировка секций радиатора	500
31.	Промывка радиатора- .1 секция	220
32.	Установка радиатора чугунного	2400
33.	Установка радиатора стального	2000
34.	Установка терморегулятора на одном стояке/за каждый последующий терморегулятор на одном стояке	150
35.	Установка крана отсекающего на одном стояке/за каждый последующий кран на одном стояке	От 500
36.	Установка/замена фильтра	350
	Канализация	
37.	Замена 1 м кухонной канализации (чугун)	650
38	Замена 1м кухонной канализации (чугун на полиэтилен)	От 550
39	Замена 1м кухонной канализации (полиэтилен)	От 450
40.	Замена унитаза с бачком	1300
41.	Замена клапана смывного бочка	200
42	Замена раковины на кухне	От 500
43	Замена умывальника	850
44	Замена сифона	От 400
45	Замена ванны чугунной	3000
46	Замена ванны стальной/акриловой	2500
47	Прочистка 1м внутренней канализации	300
	Электротехнические работы	
48	Замена выключателя	250
49	Замена розетки	250
50	Подключение новой плиты	550
51	Замена электросчетчика	3500
52	Установка электрического звонка с прокладкой электропроводки	От 350
53	Установка люстры	От 450
54	Демонтаж люстры	От 400
55	Монтаж квартирного щита освещения	2000
56	Демонтаж квартирного щита освещения	2200
57	Пробивка борозды в штукатурке, пеноблоке 1м	200
58	Пробивка борозды в кирпичной стене,1м	250
59	Пробивка борозды в панельной стене,1м	300
60	Монтаж провода с креплением скобами, в борозде под штукатурку, в гофре,1м	От 150
61	Монтаж провода в лотках 1м	От 200
62	Пробивка отверстий в пустотах плит перекрытий за 1 шт.	От 250
63	Пробивка отверстий в стенах толщиной до 200мм, 1шт.	От 350
64	Пробивка отверстий в стенах толщиной выше 200мм, 1шт.	От 500
65	Поиск повреждения электрической проводки,1 шт	От 1000
66	Замена автомата однополюсного	500
67	Замена пакетника	От 500
68	Замена прокалывающего/ответвителя	
69	Монтаж нулевого и заземляющего клеммника	От 500
	Плотницкие работы	

70	Установка вентканального входа или решетки	От 200
71	Установка/замена воздухоочистителя	От 1500
72	Установка/замена вытяжного вентилятора	От 1000
73	Установка гардин или жалюзи	От 500
74	Установка дверного доводчика	От 300
75	Установка дверного ограничителя	От 300
76	Ремонт/замена оконной ручки	От 300
77	Ремонт/замена дверной ручки	От 350
78	Замена/врезка дверной ручки	300/700
79	Установка замка-фиксатора	От 500
80	Установка/замена замка врезного на межкомнатные двери	От 650
81	Установка/замена замка врезного на входные двери	От 500
82	Установка/замена замка накладного	От 1000
83	Установка/замена запора дверного	От 500
84	Установка/замена запора оконного или форточного	От 250
85	Установка/замена запора усиленного дверного	От 550
86	Навес зеркала	От 300
88	Навес шкафов/полок	От 250
89	Установка/замена навесов дверных	250
90	Установка/замена навесов мебельных	От 200
91	Установка/замена навесов оконных	От 300
	Клининг	
92	Комплексная уборка внутриквартирных помещений, м2	102
93	Сборка, стирка, глажка постельного белья, полотенец, штор, кг	70

* НДС не облагается в соответствии со ст.346.11 Налогового кодекса РФ, в связи с применением упрощенной системы налогообложения

Управляющая организация:

_____ /Чугаенко А.В./

М.П.

Собственник:

[redacted]

Приложение № 2.2
к договору управления
от «01» февраля 2020г. (ФОРМА)

Заявка на оказание услуг/проведение работ

№п/п	Дата подачи заявки	Наименование услуг/работ	Ф.И.О., телефонпредставителя собственника, направляющего заявку,	Место проведения работ/оказания услуг	Дата выполнения	№ тел. контактного лица, ФИО
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация:
ООО «Сервис Град»

_____/**Чугаенко А.В.**/

М.П.

Собственник:

[redacted]

Приложение № 3
к договору управления
от «01» февраля 2020г.

ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество и площадь обслуживаемых объектов, территорий, 15 микрорайон, жилой дом № 26
1	Количество квартир	шт.	111
	1-комнатных	шт.	1
	2-комнатных	шт.	64
	3-комнатных	шт.	46
2	Общая площадь квартир	кв.м.	7101,83
3	Площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме.	кв.м.	1569
4	Благоустройство территории, покос травы	кв. м	4903
5	Лифты	шт.	2
6	Домофоны	шт	111

II. Границы эксплуатационной ответственности Управляющейорганизации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством РФ.

1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственника помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля внутри квартиры);
- На системе канализации - в пределах канализационного стояка;
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения (являющиеся частью квартиры) и входная дверь в квартиру (являющаяся частью квартиры)

3. По обслуживанию придомовой территории –4 903 м^2.

Управляющая организация:

_____ **/Чугаенко А.В./**

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ОГРН 1117847411692 «Сервис Град» ИНН 7838465367 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Собственник:

[redacted]

Приложение № 4
к договору управления
от «01» февраля 2020г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА 26 МИКРОРАЙОНА 15 г.ТОБОЛЬСК И ХАРАКТЕРИСТИКА ЕГО ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ

I. Состав общего имущества:

1. помещения, не являющиеся частями квартир (в т.ч. лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование);

2. крыши;

3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (в т.ч. фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4. ненесущие конструкции многоквартирного дома (в т.ч. окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения (квартиры);

6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы, которого, определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

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

8. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, система водоотведения, система отопления, электроснабжения.

II. Характеристика технического состояния общего имущества:

Наименование элемента общего имущества	Количество/ вид/материал	Техническое состояние
1. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	1569 $м^2$	хорошее
Межквартирные площадки	18	хорошее
Лестницы	18	хорошее
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт 2 шт.	

Технические подвалы	1. Площадь 580 м^2. 2. Перечень инженерных коммуникаций: - система отопления; - ХВС; - канализация; - электроснабжение. 3. Перечень установленного инженерного оборудования: - ВРУ; - Узлы учета;	хорошее
Кровля	1. Вид кровли - плоская,. 2. Материал кровли: совмещенная с внутренним водостоком	хорошее
Иное оборудование	Контейнерная площадка	хорошее
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	- ОПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления и ГВС; - ОПУ холодной воды, используемой на нужды ХВ и ГВС	рабочее состояние
2. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельный участок с парковкой 4 903 м^2	хорошее

Управляющая организация:

/Чугаенко А.В./

М.П.

Собственник:

[redacted]

Приложение № 5
к договору управления
от «01» февраля2020г.
(ФОРМА)

АКТ
УСТАНОВЛЕНИЯ ФАКТА НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ/НЕВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ИЛИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ/ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

"___"_____ 20___ г. г. _____

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг/выполнения работ

1.1. Настоящий акт составлен о том, что "___"_____ 201___ г. с __ час. __ мин. в многоквартирном доме N ___ (квартире N ___) по адресу: г. _____, ул. _____, на границе эксплуатационной ответственности имело место _____
(наименование услуги/работы, вид и характер нарушения)
_____
_____
_____
_____.

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления/выполнения) услуг/работ Управляющая организация была извещена _____.
(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления/выполнения) услуг/работ был установлен с помощью: _____
(название и тип приборов, фото-, видеосъемка, свидетельские показания, данные измерения параметров качества, др.)
_____
_____
_____
_____.

1.4. Подписи сторон:

Собственник помещения (Уполномоченное лицо) _____
_____
(Ф.И.О., адрес, телефон)

Представитель Управляющей организации, действующий на основании _____
_____
(Ф.И.О., должность, телефон)

_____/_____/ _____/_____/

II. Фиксация восстановления предоставления услуг/выполнения работ надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг/выполнения работ надлежащего качества в многоквартирный дом N ___ (квартира N ___) по адресу: г. _____, ул. _____, произошло "___"_____ 201__ г. в _____ час. _____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг/выполнения работ составило: _____ суток (часов) (или ___ (куб. м, ед., т.д.)).

2.3. Отсутствие (некачественное предоставление/выполнение) услуг/работ произошло вследствие: _____
(указать причины, например: действия непреодолимой силы;
_____
было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

_____

предупреждением ущерба имуществу (описать обстоятельства);

_____

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

_____.

(указать N и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг/работ Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за Услуги/работы (за расчетный период _____) всем потребителям в многоквартирном доме (или потребителям в квартире(ах) _____ многоквартирного дома).

2.5. Подписи сторон:

Собственник помещения (Уполномоченное лицо)	Представитель Управляющей организации, действующий
_____	на основании _____
_____	_____
(Ф.И.О., адрес, телефон)	(Ф.И.О., должность, телефон)
_____/_____/	_____/_____/

Управляющая организация:

_____/**Чугаенко А.В.**/

М.П.

Собственник:

[redacted]