

Договора №
управления многоквартирным домом

г. Долгопрудный

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альтернатива Профи», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Сеницыной Людмилы Витольдовны, действующий на основании Устава (лицензия № 913 от 18 июня 2015г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»), и гр. _____,

Ф.И.О. собственника помещения, законного представителя собственника, лица, получившего помещение в данном доме по передаточному акту от застройщика, полное наименование собственника - юридического лица

являющийся собственником помещения в многоквартирном доме или лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение), расположенном по адресу: **Московская область, город Долгопрудный, проспект Ракетостроителей, д.9, корп.1, №** квартиры _____, № комнат(ы) в коммунальной квартире _____, общей площадью _____ кв. м, на основании _____,

наименование и реквизиты документа, подтверждающего права на объект

именуемый в дальнейшем «собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного Администрацией г. Долгопрудного. Протокол конкурсной комиссии от «28» сентября 2015 г.

1.1. По настоящему Договору Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, город Долгопрудный, проспект Ракетостроителей, д.9, корп.1** (далее - многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, принявшими помещения, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, обязуется оплачивать услуги и работы Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Характеристики многоквартирного дома и состав общего имущества:

Серия и тип постройки: И-155 Мк

Категория дома: Многоквартирный дом

Год постройки: 2015 г

Этажность: 19

Количество квартир: 648

Площадь жилых помещений: 36 615,6 кв. м

Площадь нежилых помещений: 1 702,8 кв. м

Площадь помещений общего пользования: 13 679,1 кв. м

Площадь квартиры: _____

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме: 16 531,0 кв. м

1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, (далее «общее имущество»).

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 1 к настоящему договору.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с управляющей организацией общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, а также обязательных для исполнения судебных решений и предписаний государственных органов РФ.

1.5. Коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией включают в себя: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в следующих границах ответственности за техническое состояние и обслуживание: для водопроводных сетей - от первого фланца вводной задвижки до первого соединения трубопроводов после вводных вентилей в квартире, для тепловых сетей - вся система теплоснабжения жилого дома, включая приборы отопления, предусмотренные проектами; канализационных сетей - от лотка колодца и внутренняя система, до отводов от канализационного стояка в квартире.

2.1.2. Организовать предоставление коммунальных услуг, проведение качественных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявшими помещения, по предмету настоящего Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и урочней.

2.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных).

2.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома.

2.1.6. Обеспечивать собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, коммунальными услугами надлежащего качества, соответствующего нормам действующего законодательства.

2.1.7. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

2.1.8. Уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявшими помещения, об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за тридцать дней до наступления перечисленных выше событий.

2.1.9. Информировать собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявшими помещения, об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг.

2.1.10. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 3.1. настоящего Договора, собственными силами либо с привлечением сторонних организаций, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.11. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

2.1.12. Вести первичный прием документов от граждан, проживающих в многоквартирном доме на регистрацию и снятие с регистрационного учета в соответствии с действующим законодательством.

2.1.13. Предоставлять по требованию собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

2.1.14. Привлекать представителей инициативной группы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, для участия в приемке и подписании актов приемки объекта в эксплуатацию после проведения работ по капитальному ремонту и реконструкции.

2.1.15. Не позднее 30 дней со дня получения письменного обращения информировать заявителя о решении, принятом по обращению.

2.1.16. Не менее чем за 1 сутки информировать собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, о перерыве (ограничении) предоставления коммунальных услуг, а также своевременно информировать собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, и иных лиц о причинах и длительности аварийного отключения водо-, тепло-, газо-, электроснабжения.

2.1.17. В случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги, самостоятельно либо с помощью привлечения сторонних организаций.

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

2.1.19. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения.

2.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета в течение текущего финансового года.

2.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг по настоящему Договору в случае просрочки собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, и иными лицами оплаты оказанных услуг, а также по основаниям, установленным действующим законодательством.

2.2.6. Взыскивать с собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, в установленном порядке задолженность по оплате услуг и выполнению работ в рамках настоящего Договора собственными силами либо с помощью привлечения сторонних организаций.

2.3. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшее помещение, обязуется:

2.3.1. Ежемесячно оплачивать предоставленные по настоящему Договору работы и услуги до 20 числа месяца, следующего за расчетным. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

2.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 3 настоящего Договора платежей.

2.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения), во всех организациях.

2.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.3.5. В течение 10 дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещения, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, и дату вступления нового собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение.

2.3.6. Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

2.3.7. Самовольно не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, водоснабжения, регуливающую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

2.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества.

2.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией и не производить перепланировку помещений в доме без получения на то разрешения в соответствии с действующим законодательством.

2.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

2.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику помещения в многоквартирном доме и (или) лицу, принявшему помещение, дееспособных граждан с условиями Договора.

2.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.15. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

2.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

2.3.17. В случае проведения Управляющей организацией работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, либо в связи с нарушением собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещение, условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение.

2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшее помещение, имеет право:

2.4.1. Знакомиться с условиями заключаемых Управляющей организацией договоров в рамках исполнения настоящего Договора.

2.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в квартиру и (или) в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, газоснабжения.

2.4.3. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору, собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, вправе оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

2.4.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, по истечении каждого последующего года со дня заключения данного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

2.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области, города Долгопрудного, применительно к настоящему Договору.

2.4.6. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.5. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.5.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, принявшими помещения в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Размер платы за содержание и ремонт определяется в порядке, установленном конкурсной документацией по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами, или вновь построенными многоквартирными домами, расположенными на территории г. Долгопрудного, и действует в течение 3 лет, если решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома не будет установлен иной размер платы за содержание и ремонт в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Цена Договора определена в соответствии с условиями открытого конкурса и включает в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и составляет 48,42 рублей в месяц на 1 м² общей площади жилого помещения.

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

3.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма общей платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг в течение всего срока действия договора управления.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется как сумма платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом и платы за указанные в договоре работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения и является одинаковым для собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.4. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, производит оплату в рамках Договора за:

- услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- услуги по управлению многоквартирным домом;
- коммунальные услуги.

3.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.7. Оплата собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещение, оказанных услуг, выполненных работ по Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета.

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

3.9. В случае изменения стоимости услуг и работ по настоящему Договору Управляющая организация самостоятельно производит перерасчет стоимости услуг и работ со дня вступления изменений в силу либо с помощью привлечения сторонней организации.

3.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника

помещений многоквартирного дома рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником помещений многоквартирного дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счёт, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен правообладателем/собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения. Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения в этом доме в соответствии со ст.154 Жилищного кодекса РФ.

4. Обеспечение исполнения обязательств

4.1. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору представлено Управляющей организацией следующим способом: **страхование ответственности.**

4.2. Сумма обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору составляет 1 391 532,70 руб. (один миллион триста девяносто одна тысяча пятьсот тридцать два руб. 70 коп.).

4.3. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору подтверждено Управляющей организацией следующими документами, являющимся неотъемлемой частью Договора: *ДОГОВОР КАЧ № 20-45/0020/15 страхования гражданской ответственности за причинение вреда вследствие недостатков товаров, работ, услуг от 05.10.2015г.*

4.4. Обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору предоставляется на весь срок действия Договора.

4.5. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

5. Ответственности сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Ответственность по договорам, заключаемым Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. При нарушении собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещение, обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае причинения убытков собственнику помещения в многоквартирном доме и (или) лицу, принявшему помещение по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Контроль за исполнением Договора.

6.1. Управляющая компания обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

6.2. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение в многоквартирном доме вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7. Особые условия

7.1. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

7.2. Претензии предъявляются правообладателем и иным лицом в письменном виде.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору совершаются Сторонами в письменном виде и оформляются надлежащим образом.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен на срок 3 года.

8.2. Срок действия договора управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

8.3. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9. Информация для оперативной связи:

- Аварийно-диспетчерская служба: 8.499.653-77-52.

- Секретарь управляющей компании: 8.499.322-21-56.

- Инженер по эксплуатации жилого дома: 8.499.322-21-56, доб.110.

- Бухгалтерия: 8.499.322-21-56, доб.111.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

10.1. Управляющая организация:

ООО «Альтернатива Профи»

Юридический адрес:

141707, Московская область, г.Долгопрудный,
Лихачевский проспект, д.70, к.3, пом.1

Банковские реквизиты:

ИНН 7727218725

КПП 500801001

р/с40702810100000540158

к/с 30101810945250000158

БИК 044525158

АО «НС БАНК»

10.2.Правообладатель/собственник:

Регистрация:

Паспорт:

Телефон:

Генеральный директор

_____/ Сеницына Л.В./

М.п.

Подпись _____

С «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Государственного Комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.10.2003 г.;

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме");

«Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, ознакомлен путем личного прочтения, и содержание их мне понятно.

Подпись _____

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, город Долгопрудный, проспект Ракетостроителей, д.9, корп.1

от _____ 2015 года № _____

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Московская область, город Долгопрудный, проспект Ракетостроителей, д.9, корп.1**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг	Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		5,04
1.Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		0,10
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами.	2 раза в год	0,07
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. Устранение выявленных нарушений	по мере необходимости	0,03
2.Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		0,10
проверка температурно- влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	1 раз в неделю	0,07
Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости	0,03
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		0,44

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стен	2 раза в год	0,30
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости	0,14
4.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		0,10
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя	2 раза в год	0,07
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,03
5.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:		0,10
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год	0,07
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,03
6.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		0,10
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками	2 раза в год	0,07
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,03

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		0,50
<p>проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.</p>		0,36
<p>В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	по мере необходимости	0,15
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		0,20
<p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p>	2 раза в год	0,14
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской</p>	по мере необходимости	0,06
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		0,50
<p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p>	2 раза в год	0,36

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,15
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		0,10
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты;	ежедневно	0,09
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,01
11.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:		0,81
проверка состояния внутренней отделки.	2 раза в год	0,57
При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости	0,24
12.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		0,54
проверка состояния основания;	2 раза в год	0,39
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год	0,16
13.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений (в т.ч. запирающих устройств), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		1,41
проверка целостности оконных и дверных заполнений (в т.ч. запирающих устройств), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год	0,99
а при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,43
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		26,60
14.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:		2,39

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	ежедневно	1,68
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,71
15.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		4,51
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год	1,80
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год	0,90
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по мере необходимости	0,45
проверка исправности, техническое обслуживание, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год	0,90
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,45
16.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания котельных, входящих в состав общего имущества, индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (ВНС) в многоквартирных домах:		6,67
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания котельных, входящих в состав общего имущества,	круглосуточно	4,66
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	0,44

<p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках (ВНС) в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p>	<p>круглосуточно</p>	<p>1,13</p>
<p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>	<p>0,44</p>
<p>17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p>		<p>2,66</p>
<p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p>	<p>круглосуточно</p>	<p>1,33</p>
<p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков.</p>	<p>по мере необходимости, но не реже 1 раза в год</p>	<p>0,14</p>
<p>промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, очистка и промывка водонапорных баков</p>	<p>1 раз в год</p>	<p>1,19</p>
<p>18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p>		<p>1,06</p>

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	1,06
19.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, АСКУЭ, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		2,66
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	1 раз в 3 года	0,93
замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в 3 года	1,47
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, АСКУЭ, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	ТО ежедневно, ремонт- по мере необходимости	0,26
20.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		6,64
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно	5,39
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов);	ежедневно	1,00
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно	0,20
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, ремонт лифта (лифтов);	1 раз в год	0,06
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		16,78
21.Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		2,84
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	ежедневно с 1 по 3 этаж; раз в неделю с 3-го этажа и выше	2,32

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	2 раза в год	0,40
проведение дератизации:	1 раз в месяц	0,12
		0,00
дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	2 раза в год и по мере необходимости	0,01
22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период:		2,69
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	не позднее 3 часов после начала снегопада	0,14
сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	не позднее 3 часов после начала снегопада	0,27
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю	2,28
23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		3,55
подметание и уборка придомовой территории; уборка газонов;	5 раз в неделю	2,38
содержание элементов благоустройства на придомовой территории (малые формы, скамейки и прочее);	5 раз в неделю	0,71
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю	0,10
полив газонов;	10 раз в год	0,18
выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации;	3 раза в год	0,10
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	5 раз в неделю	0,07
24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		5,28

<p>незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.</p>	ежедневно	5,28
<p>25.Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</p>	2 раза в год	1,28
<p>26.Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме:</p>	круглосуточно	1,13
Выполнение заявок населения.		
ВСЕГО:		48,42

Управляющая организация

Собственник

_____/Синицына Л.В./

_____/_____/

М.П.

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, город Долгопрудный, проспект Ракетостроителей, д.9, корп.1

от _____ 2015 года № _____

**Перечень
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме, расположенном по адресу:
Московская область, город Долгопрудный, проспект Ракетостроителей, д.9, корп.1**

№ п/п	Наименование	Периодичность выполнения работ и услуг	Годовая Плата (руб.)
1	Влажная протирка стен	2 раза в месяц	20 000
2	Влажная протирка дверей	2 раза в месяц	15 000
3	Влажная протирка перил лестниц	2 раза в месяц	15 000
4	Влажная протирка почтовых ящиков	2 раза в месяц	10 000
5	Влажная протирка шкафов для электрощитков и слаботочных устройств	2 раза в месяц	5 000

Управляющая организация

Собственник

_____/Синицына Л.В. /

_____/_____ /

М.П.