ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Симферополь «26» ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Город Мира», в лице директора Даценко Елены Сергеевны, действующей на основании **Устава**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания»**, с одной стороны, и **Собственник(и)** жилого помещения (долей помещения), или квартиросъемщик(и) (по договору найма или по иным законным основаниям), многоквартирного дома расположенного по адресу: РФ, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Батурина, дома № 101, на основании проведенного общего собрания Собственников и Протокола № 1 собрания от 26 ноября 2018 г. именуемые в дальнейшем **«Собственники»** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Термины и толкования:

1.1. **Многоквартирный дом** — единый комплекс недвижимого имущества расположенный по адресу: РФ, Республика Крым, г. Симферополя, ул. Батурина, дома № 101, включающий земельный участок и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей.

1.2. **Собственник** — лицо, являющийся собственником помещения, несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. $\text{Доля в общем имуществе} = \frac{\text{S помещения\квартиры (доли помещения\квартиры)}}{\text{S Многоквартирного дома}}$

1.3.**Пользователи помещений -** лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями (собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений на законных основаниях).

1.4. **Управляющая компания** — организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома либо в иной не противоречащий законодательству Республике Крым форме на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, в том числе по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту его общего имущества и предоставлению гражданам, проживающим в многоквартирном доме, собственникам жилых (нежилых) помещений коммунальных услуг, на основании Договоров заключенных в интересах собственников, законодательства РФ и Республики Крым.

1.5. **Помещение** — часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся во владении собственника.

1.6. **Общее имущество в многоквартирном доме** — принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также система пожаротушения, 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Граница разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником приведена в Акте, являющимся Приложением №1 к настоящему Договору.

Перечень общего имущества приведен в соответствии с технической документацией (паспорта) многоквартирного дома.

1.7. При исполнении настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей компанией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: РФ, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Батурина, ул. Батурина, дома № 101, (далее – многоквартирный дом).

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

Условия настоящего Договора утверждены решением Собственника и Управляющей компании на основании **Общего собрания Собственников многоквартирного дома и Протокола.**

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей компанией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п. 9.1. настоящего Договора.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, в соответствии с технической документацией (паспорта) многоквартирного дома.

2.5.Управляющая компания обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению в перечне, приведенному в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.6. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников (Пользователей) помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию общего имущества жилого дома и его оборудования, определяемых Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.7. Решение о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту,
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- сроки начала и завершения работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- сроки возмещения расходов,
- гарантийный срок на выполненные работы,
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому заказчиками и Управляющей компанией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном ЖК РФ или отдельным Договором.

2.8. Управляющая компания обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений, собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц с письменного согласия Совета многоквартирного дома. Управляющая компания вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников.

2.9. Управляющая компания обеспечивает Пользователей (нанимателей и граждан – собственников) помещений коммунальными услугами: холодного и горячего (предусмотренной технической документацией дома) водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения предусмотренной технической документацией дома за исключением индивидуального отопления), электроснабжения мест общего пользования путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг Собственников, гражданам-пользователям помещений в многоквартирном доме.

2.10. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться объемом и перечнем работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденному решением общего собрания собственников на основании законодательства РФ и Республики Крым.

2.11. Наймодатели действуют по настоящему Договору в интересах соответствующих граждан нанимателей и членов их семей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Принять в управление Многоквартирный дом, и осуществлять функции управления в том числе:

— по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказанию иных работ и услуг (далее — Работы) в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым, решениями общего собрания собственников;

— по заключению с поставщиками коммунальных услуг договоров на предоставление коммунальных услуг собственнику, контролю объемов, качества и сроков их предоставления;

— по заключению договоров со специализированными организациями на:

- эксплуатацию системы пожаротушения;
- эксплуатацию вентиляционных систем;
- дератизацию и дезинфекцию;
- иных договоров, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома.

— по контролю соответствия требованиям нормативно-правовых актов Российской Федерации, перечню и срокам проведения работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования, аварийно-диспетчерским работам, проводящимся и/или оказывающимся на основании Договоров, заключенных в соответствии с настоящим Договором.

— при проведении предусмотренного настоящим Договором контроля за исполнением договорных обязательств устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств поставщиками коммунальных услуг, принимать участие в составлении соответствующих актов, осуществлять расчет размера снятия недопоставленных услуг в соответствии действующими нормативно-правовыми актами РФ и осуществлять перерасчет стоимости коммунальных услуг;

— производить начисление, сбор и перерасчет платежей собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги, в состав которых входит:

— ведение технической, исполнительной документации на общее имущество Многоквартирного дома и иной документации, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в случаях, установленных

Собственником показаниях приборов индивидуального учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов законодательством РФ.

3.2.11. Направлять денежные средства на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, оплату дополнительных работ по благоустройству придомовой территории, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, компенсацию инвестиций Управляющей компании в общее имущество Многоквартирного дома, покрытие штрафных санкций.

3.2.12. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, собственник предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией законных прав и интересов собственников многоквартирного дома и действующего законодательства.

3.2.13. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.2.14. Если выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, и за возникновение которых она в виду этого условия отвечает (в том числе в связи с предписанием ГЖИ и других надзорных органов), то такие расходы должны быть ей компенсированы Собственниками помещений в доме за счет средств «содержания и ремонта помещений». Управляющая компания информирует Совет многоквартирного дома о предписаниях надзорных органов относительно общедомового имущества.

3.2.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и законами субъекта РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию Многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Предоставить Управляющей компании номера контактных телефонов, адреса электронной почты, мобильных приложений операционных систем мессенджеров (при их наличии),

копии документов:

- подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме;
- удостоверяющих личность (паспорт РФ и/или иной установленной законодательством формы документ).

3.3.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением установленных ЖК РФ, нормативно-правовыми актами РФ, субъекта РФ и органов местного самоуправления. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством РФ. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, и других мест общего пользования, а также выполнять другие требования пожарной безопасности, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры (бункера) предусмотренные для накопления мусора.

3.3.3. Нести бремя содержания общего имущества Многоквартирного дома, в том числе участвовать в расходах на капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.4. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении или на общем имуществе Многоквартирного дома, немедленно принимать возможные меры к их устранению, незамедлительно сообщив о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации по телефону аварийно-диспетчерской службы.

3.3.5. Соблюдать права и законные интересы собственников и иных лиц – пользователей помещений.

3.3.6. При проведении ремонтно-строительных работ в помещении Собственника, известить Управляющую компанию, на основании заявления на накопление и организацию вывоза строительного мусора и оплатить его вывоз за счет собственных средств.

3.3.7. Во время проведения ремонтных работ в помещении, Собственник осуществляет складирование строительного мусора внутри принадлежащего ему помещения (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.8. В случае несоблюдения требований п. 3.3.6., 3.3.7 оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза, выноса и перемещение строительного мусора складированного в местах общего пользования, на площадках межэтажных мусороприемников мусоропровода, придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета Собственнику либо при невозможности установить виновное лицо Собственникам многоквартирного дома.

3.3.9. При отсутствии Собственника в помещении более 24 часов, сообщить Управляющей компании контактные данные представителя Собственника для осуществления соответствующего взаимодействия Сторон для исполнения настоящего Договора.

3.3.10. Без соответствующих разрешений не производить установку, замену индивидуальных приборов учета или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. В случае поломки, либо повреждении индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, немедленно извещать Управляющую компанию. Осуществить установку, оформление ввода в эксплуатацию за счет собственных средств индивидуальных (внутриквартирных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов в соответствии с проектной документацией многоквартирного дома (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение), обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении собственника.

3.3.11. Сообщать Управляющей компании о ремонтных работах в пределах границ эксплуатационной ответственности Собственника, информацию о лицах работающих в помещении при выполнении ремонтных работ.

нормативными правовыми актами Российской Федерации, при ее отсутствии изготовление таковой за счет средств Собственника;

— прием, учет и рассмотрение обращений собственника, на действия (бездействие) работников Управляющей компании, поставщиков коммунальных услуг;

— подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. После получения заявки об аварии незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

3.1.4. Выдавать собственнику справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.5. Своевременно ставить в известность собственника об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги;

3.1.6. Осуществлять контроль, учет за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ.

3.1.7 Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.8. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения / включения инженерных сетей (водоснабжение, отопление) путем размещения объявлений в установленных местах советом многоквартирного дома, либо иным установленной Сторонами способом.

3.1.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему Договору.

3.1.10. Производить расчет и сбор платежей за жилищные и коммунальные услуги, за иные оказанные услуги. В порядке, установленном в п. 4.4 .- 4.7 настоящего Договора направлять Собственникам жилых помещений, Нанимателям, Собственникам нежилых помещений – до заселения жилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

3.1.12. Предоставлять ежегодный отчет о проделанной работе в порядке, установленном п.8.6. настоящего Договора.

3.1.13. Участвовать в комиссии по расследованию аварийных ситуаций, возникших на объекте, переданном в управление.

3.1.14. В соответствии с Конституцией Российской Федерации и Федеральным законом от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных" применять к полученным персональным данным о Собственнике и нанимателе режим служебной тайны; не использовать и не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, нанимателя, без письменного разрешения Собственника, нанимателя или наличия иного законного основания (например, письменного запроса правоохранительных органов, судебных органов, судебных приставов-исполнителей, оформленного в установленном законодательством порядке). Собственник (Сторона) Договора дает согласие о использовании персональных данных Управляющей компании в рамках предмета настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников или при отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников, определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и заявок собственников в течение срока действия настоящего Договора;

3.2.2. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников помещений многоквартирного дома, а так же существующей степени благоустройства Многоквартирного дома и наличия соответствующего инженерно-технического оборудования.

3.2.3. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в Многоквартирном доме перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением собственников.

3.2.4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) собственниками помещений Многоквартирного дома коммунальных услуг, начислять и взимать пеню, штафы. Изменить объем выполняемых работ и оказываемых услуг, предусмотренных настоящим Договором, либо общим собранием собственников, в размере невнесенных собственниками платежей за данные виды услуг (работ) согласно действующему законодательству.

3.2.5. Требовать от Собственника исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Оказывать Собственнику(ам) прочие услуги, не относящиеся к условиям Договора, на основании отдельно заключенных с ним договоров.

3.2.7. Осуществлять страхование жилых и нежилых помещений, страхования общего имущества Многоквартирного дома, страхование гражданской ответственности собственника помещения многоквартирного дома по договорам со страховой компанией.

3.2.8. Осуществлять допуск в помещения общего пользования, чердачные и подвальные помещения Многоквартирного дома сотрудников и специалистов организаций, осуществляющих монтаж/демонтаж и обслуживание оборудования, связанного с предоставлением собственникам теле-коммуникационных, интернет-провайдерских и иных услуг, с правом монтажа соответствующего оборудования.

3.2.9. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а так же уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Собственника (проживающими в его помещении гражданами) Управляющей компании или общему имуществу Многоквартирного дома, либо передать указанные полномочия третьим лицам, с отнесением всех расходов на счет Собственника.

3.2.10. Осуществлять проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. В случае не предоставления

Управляющей компанией, в случае если день платежа приходиться на выходной либо праздничный день Собственник обязан оплатить счет по квитанциям до наступления такого дня.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»:

- На основании показаний индивидуальных приборов учета;
- При отсутствии индивидуальных приборов учета у Пользователей жилых помещений – по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации
- На основании общедомовых приборов учета.

4.6. При изменении тарифов законодательным органом власти РФ и/или Республики Крым на оплату коммунальных услуг в период действия договора дополнительное соглашения сторон не оформляется о внесении соответствующих изменений в расчеты за коммунальные услуги. Собственники оповещаются при изменении тарифов Управляющей компанией способом размещения объявлений в установленных местах советом многоквартирного дома не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере.

4.7. Форма и содержание платежных документов определяются Управляющей компанией.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Собственник и Управляющая компания при неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что ненадлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Управляющая компания несет ответственность (в границах эксплуатационной ответственности) за выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в пределах средств, поступающих в качестве оплаты за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и иных платежей, определенных общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома.

5.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. В случае невыполнения отдельных видов услуг (работ), Управляющей компанией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006 г.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества в Многоквартирном доме и (или) ремонт Общего имущества Многоквартирного дома при не оплате собственниками установленных тарифов Приложения № 2.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб общему имуществу, а так же имуществу Собственников и/или третьих лиц, если он возник в результате:

— противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

— использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

— не выполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

— аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

— технического состояния здания вследствие его естественного износа, инженерных сетей.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.8. Управляющая Компания не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, за исключением недоделок, обязанность по устранению которых возложена на Управляющую компанию Законом или на основании Договоров.

5.9. В случае, задержки собственником оплаты начислений за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги и иные платежи, собственник выплачивает от не выплаченных в срок суммы (задолженности) за каждый день задержки начиная со следующего дня после установленного срока выплаты пп. 4.4 Договора по день фактического расчета включительно штрафную санкцию в соответствии ст. 395 ГК РФ в размере годовой кредитной ставки ПАО РНКБ Банка для юридического лица (физического лица).

5.10. Если Управляющая компания предложила (путем размещения на сайте, на информационных досках, внесения предложения в Совет многоквартирного дома) собственникам помещений внести в договор управления изменения о выполнении работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, а собственники помещений не провели общее собрание или отказались от предложенных изменений, то управляющая организация не несет ответственности за неисполнение соответствующих работ.

5.11. Собственники (Пользователи) жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобный действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

5.12. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники (Пользователи) обязаны уплатить Управляющей компании пени, штрафные санкции в размере и в

3.3.12. Своевременно представлять в Управляющую компанию информацию о смене Собственника.

3.3.13. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, а также плату за коммунальные и прочие услуги.

3.3.14. Не производить переустройство и перепланировку помещения без получения в установленном действующем законодательством РФ порядке соответствующего согласования и/или разрешения. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с Управляющей компанией.

3.3.15. Нести ответственность за ущерб, нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, нанесенный общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате привлечения Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности собственника и/или Управляющей компании.

3.3.16. Компенсировать Управляющей компании расходы, связанные с устранением материального ущерба, а также последствий такого ущерба нанесенного общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников при использования инженерных сетей путем создания на них аварийной ситуации.

3.3.17. Соблюдать выполнение нормативных правовых актов Российской Федерации о допустимости шума в помещении.

3.3.18. Допускать в заранее согласованное время специалистов Управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций, имеющих право проведения работ на системах газоснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.19. Предоставить управляющей компании сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей, по договору аренды (не жилых помещений), социального найма и найма, в срок не позднее 10 дней с момента заключения с гражданами – нанимателями этих договоров путем представления копий договоров в Управляющую организацию. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением, получать информацию о размерах начисленных ему платежей за коммунальные и прочие услуги, содержание и ремонт, а также любую другую информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы;

3.4.2. Требовать от Управляющей компании выполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств.

3.4.3. В течение первого квартала текущего года получать от Управляющей компании по письменному запросу отчет о выполнении последней обязательств по управлению Многоквартирным домом за предыдущий год.

3.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого Помещения, переоборудование в установленном законодательством РФ порядке.

3.4.5. Передать обязанность по оплате работ и услуг оказанных Управляющей компанией, предусмотренных настоящим Договором, нанимателю или арендатору (ам) помещений, с предварительным уведомлением о данном факте Управляющую компанию. При этом, при невыполнении арендатором (арендаторами) обязанностей по оплате оказанных Управляющей компанией услуг, соответствующую ответственность перед Управляющей компанией несет Собственник.

3.4.6. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами РФ.

3.4.7. При причинении имуществу собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей компании составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений в течение 5 дней с момента заявки.

3.4.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.9. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.

3.4.10.Члены Совета многоквартирного дома имеют право присутствовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, предварительно уведомив управляющую компанию о своем намерении за 3 (три) рабочих дня.

3.4.11. По согласованию с Управляющей компанией (реализуя п. 3.3.9) на основании отдельного Договора или доверенности предоставить ключи от жилого помещения для реализации положений настоящего Договора.

3.4.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Цена (тариф) договора управления многоквартирным домом определяется на общем собрании собственников помещений, устанавливается в размере стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с п.2.5., 2.6 настоящего Договора и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг.

4.2. Размер платы за Содержание и текущий ремонт общего имущества, а так же иные услуги в Многоквартирном доме устанавливаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.3. Плата за Содержание и текущий ремонт общего имущества, а так же иные услуги (дополнительные расходы), связанные с управлением Многоквартирным домом, вносится в порядке и на условиях определенных решением Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

4.4. Плата за Содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме и плата за Коммунальные и иные услуги вносится Собственником не позже чем до 10 числа следующего за расчетным по квитанциям

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек. Членами комиссии могут быть представители Управляющей компании (обязательно) или Собственника (его представителя), подрядной организации, свидетелей (соседей).

8.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (его представителя); описание (при наличии возможности — фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (его представителя).

8.5. Акт составляется в присутствии собственника (его представителя), права которого нарушены или права нарушенные им в отношении иных Собственников, Управляющей компании, третьих лиц. При отсутствии Собственника (его представителя) акт проверки составляется комиссией без его участия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (его представителю) под расписку либо заказным письмом с описью вложения, на электронную почту Собственнику, и/или с использованием мобильных приложений операционных систем мессенджеров все сообщения признаются равными и таковыми как полученные Сторонами.

8.6. Управляющая организация представляет ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора путем размещения в общедоступном месте дома на бумажном носителе не позднее конца квартала, после окончания года по договору управления. Собственник по письменному заявлению может получить отчет лично на бумажном носителе за оплату издержек по предоставлению данной услуги.

8.7. В случае отсутствия письменной Претензии со стороны собственника по качеству предоставленных услуг управления многоквартирным домом по настоящему Договору, поданной собственником в Управляющую компанию до 20 (Двадцатого) числа месяца следующего за отчетным, предоставленные Управляющей компанией собственникам в расчетном периоде услуги по управлению Многоквартирным домом Управляющей компанией считаются оказанными и принятыми собственником в полном объеме.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с «26» ноября 2018 года и действует 3 (три) года. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и утверждены Собственниками подписями в разделе № 11 Договора. Собственники выступают в качестве одной Стороны настоящего Договора и договорились считать Договор таким, как заключенным с каждым собственником.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается (пролонгированным) продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Договор может быть расторгнут досрочно:

— в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением об этом собственника не позже чем за 1 (один) месяц;

— по соглашению сторон;

— в случае ликвидации Управляющей компании или Собственника (если Собственник юридическое лицо);

— в случае принятия решения общим собранием Собственников многоквартирного дома.

9.4. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору утверждаются Общим собранием собственников помещений и оформляются Дополнительным соглашением об изменении условий договора, являются его неотъемлемой частью.

10.2. Договор заключается в письменной форме в количестве двух экземпляров. Настоящий договор считается заключенным с даты его заключения - утверждения решения Протоколом на общем собрании Собственниками многоквартирного дома.

10.3. В случае прекращения у Собственника права собственности или права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым и действует для нового Собственника на тех же условиях, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

10.4. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в Многоквартирном доме определяется в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и Правилами содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. Собственник в соответствии со ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ в целях реализации положений настоящего договора дает свое согласие Управляющей компании на обработку своих персональных данных. Настоящее согласие действует со дня получения (сдачи) бюллетеня голосования общего собрания Собственников многоквартирного дома.

10.6. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.7. К настоящему договору прилагаются: Приложение № 1 Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником. Приложение № 2 - Перечень услуг и стоимость работ предоставляемых Управляющей компанией Приложение № 3 Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Приложение № 4 Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Приложение № 5. Виды, объем и периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Приложение № 6. Предельные сроки устранения аварий общего имущества МКД.

порядке, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ, ГК РФ, Настоящим Договором, если Управляющая компания заявит такое требование.

5.13. Собственники (Пользователи) оплачивают непредвиденные расходы, произведенные по Договору МКД предписанию ГЖИ и других контрольно-надзорных органов, в том числе установленные законодательством РФ санкции за правонарушения в сфере Жилищного кодекса.

5.14. В случае досрочного расторжения договора управления Собственники (Пользователи) обязаны возместить Управляющей компании расходы по фактически выполненным работам в течении 5 (пяти) дней с момента выставления счета Управляющей компанией.

6. УСЛОВИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

6.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимается: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.2. Сторона, для которой возникли невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия выше указанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официальные документы соответствующих государственных органов.

6.3. Управляющая компания не несет ответственность перед собственниками, нанимателями и пользователями помещений за несоответствие качества коммунальных услуг требуемым параметрам, изложенным в Правилах предоставления коммунальных услуг Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») в том случае, если виновником нарушения являются пользователи помещения.

6.4. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее теплоснабжение или показатели горячего водоснабжения в том случае, если выполнены несанкционированные переустройства инженерных сетей.

6.5. Управляющая компания не несет ответственность за финансовую сторону во взаиморасчетах за потребление ресурсов в период поверки и других испытаний общедомовых приборов учета и за тот факт, если в результате поверки будет выявлена необходимость их замены и увеличения срока отсутствия прибора учета в системе коммерческого учета между поставщиком ресурсов и управляющей компанией.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами.

7.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется избранным на общем собрании собственников председателем совета дома, а также уполномоченными органами субъекта РФ.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

— получения от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

— проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

— участия Собственников в лице председателя Совета дома в осмотрах Общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;

— участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

— составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 8.2 — 8.5 настоящего раздела Договора;

— обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

8.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

— нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома;

— неправомерные действия собственника.

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

11. Реквизиты и подписи сторон.

ООО «Управляющая компания «Город Мира»
295000 Республика Крым г.Симферополь , ул.Батурина,93 помещение №4
ОГРН 116902075229,ИНН9102213212,КПП910201001
р/сч РНКБ БАНК (ПАО) БИК 0435510607,
кор/сч30101810335510000000607 в отделении Банка России по Республике Крым
Директор_____Е.С.Даценко.

Собственники:

№ квар-ры	Фамилия, имя, отчество собственника помещения	Статус помещения	Общая площадь помещения	Документ, удостоверяющий личность (физические лица) или Устав (юридические лица)	Правоустанавливающие документы на жилое (нежилое) помещение (Свидетельство о праве собственности или о регистрации права)	Подпись
1	Крунин С.Ю	ж/п	75,80	паспорт	акт приёма	
2	Безродный А.Р	ж/п	39,60	паспорт	акт приема передачи	
3	Мостовой В.В	ж/п	39,70	паспорт	акт приема	
4						
5	Русаков В.Н.	ж/п	75,4	паспорт	акт приёма передачи	
6	Писарев С.В.	ж/п.	39,2	паспорт	акт приема-перед	
7	Бойко А.В	ж/п	35.6	паспорт	акт приема	
8	Маслова А.Е.	жен	39,50	паспорт	акт приема-передачи	
9	Шарунова	жен	75,5	паспорт	акт приема/передачи	
10	Романова Э.И.	ж/п	75,6	паспорт	акт приема/передачи	
11	Ореевич О.М.	жен	39,60	паспорт	акт приема-передачи	
12	Роман Н.А	ж/п	35,4	паспорт	акт приемо-передачи	
13	Бейн В.В.	ж/п	39.5	паспорт	акт-приема	
14	Бойко М.Ю	ж/п	75.5	паспорт	акт приема	
15	Тишешин А.В.	ж/п	75,3	паспорт	акт приема-передачи	
16	Литвякова Л.Б	ж/п	39,5	паспорт	акт приема-передачи	
17	Нагорный И.Г	ж/п	38,5	паспорт	акт приема-передачи	
18						
19	Матвеенко С	ж/п	75,00	паспорт	акт приема-пер	
20	Гулев	ж/п	75.10	паспорт	акт приема-перед	
21	Гросенко Ю	ж/п	38,5	паспорт	акт приема	
22	Галушинская	ж/п	35,1	паспорт	акт приема	
23	Плотникова Л.А.	ЖСП	39,00	паспорт	акт приема	
24	Корачева О.В.	жен	44,5	паспорт	акт приема пер.	

25	Найденков Е.В	м/п	74,8	паспорт	акт приема передачи	
26	Машнов В.	м/п	39,3	паспорт	акт приема-передачи	
27	Анисимов М.А	м/п	35,0	паспорт	акт приема передачи	
28	Машнов В	м/п	38,6	паспорт	акт приема-передачи	
29	Летюк Г.В	ж/п	74,7	паспорт	акт приема-передачи	
30	Шураков А.В.	жел.	75	паспорт	акт приема-передачи	
31	Найденнов Е.В	м/п	39	паспорт	акт приема-передачи	
32	Шпеленко В.В	м/п	34,9	паспорт	акт приёма-передачи	
33	Зверинская Т.Б.	ж/п	39,1	паспорт	акт приема-передачи	
34	Коротков А.В.	м/п	74,3	паспорт	акт приема-передачи	

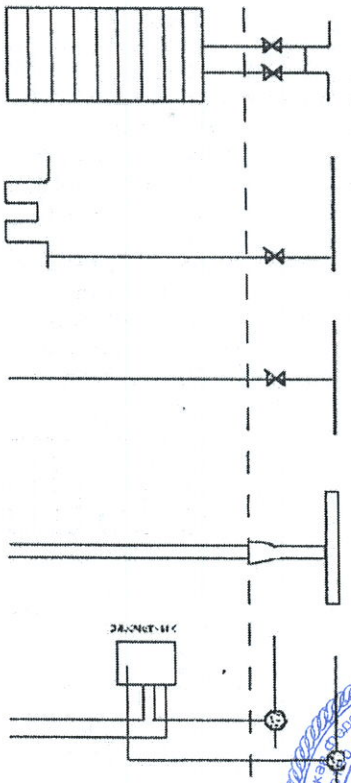
Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом
от «26» ноября 2018 г.

А К Т

разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования

Настоящий акт составлен между **ООО «Управляющая компания «Город Мира»**, в лице директора Даценко Елены Сергеевны, действующей на основании **Устава**, и именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»,** с одной стороны, и **Собственник(и)** жилого помещения (долей помещения), или квартиросъемщик(и) (по договору найма или по иным законным основаниям), многоквартирного дома расположенного по адресу: РФ, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Батурина, дома № 101

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение **Собственника.**
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании,** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компании,** ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Управляющей компании,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника,** общему имуществу, имуществу других **Собственников,** имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц, несет **Собственник.** Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника.**



Собственник: **Управляющая компания:**

Отопление:
до первого вентиля (вкл.) радиатора отопления в помещении (за исключением индивидуального отопления установленного Собственником)

Горячее водоснабжение:
до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении (за исключением индивидуального горячего водоснабжения Собственника)

Холодное водоснабжение:
до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

Водоотведение:
до первого раструба в помещении

Электрическая сеть:
до эл. счетчика

ООО «Управляющая компания
«Город Мира»
Директор _____ Е. С. Даценко

Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом
от «26» ноября 2018 г.

Перечень услуг и стоимость работ предоставляемых Управляющей компанией

Тарифы по ул. Батурина 101			
№ п/п	**Наименование услуги (работы)**	**Тариф, за 1 кв.м. общей площади помещения, рублей в месяц**	**Примечание**
1	Содержание и текущий ремонт несущих конструкций (лестниц, элементов крыши, стен, фундаментов, подвалов, ограждений)	0,1	По мере необходимости
2	Содержание и ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (хол. водоснабжения, водоотведения, электроснаб., газоснабжения	8,84	
2.1	Проведение техосмотров и ремонт внутридомовых систем холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, ВДЭС	0,56	По графику
2.2	Аварийно-диспетчерская служба	1,90	Круглосуточно
2.3	Проведение техосмотров внутридомовых газовых сетей и оборудования	0,21	По графику, согласно договору
2.4	Проведение техосмотров, очистка, ремонт системы вентиляции	0,57	По графику, согласно договору
2.5	Проведение техосмотров, ремонт системы противопожарной защиты и дымоудаления	1,20	По графику, согласно договору
2.6	Проведение техосмотров, профилактичсские работы и ремонт лифтов	4,31	По графику, согласно договору
2.7	Ежегодное страхование и техосвидетельствование лифтов	0,09	
3	Содержание помещений, в т.ч.	4,40	
3.1	Сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей (в т.ч. сухая уборка-подметание с 1 по последний этаж, влажная уборка-мытье подъездов с 1 по последний этаж). Протирка пыли с почтовых ящиков, обметание паутины с потолка	4,35	По графику
3.2	Дератизация, дезинсекция	0,05	Один раз в год
4	Содержание земельного участка и придомовой территории, в т.ч.	2,74	
4.1	Посыпка песочно-соляной смесью выходов из подъезда дома, тротуаров. Подметание и уборка придомовой территории. Уборка, полив газонов. Сдвигание и подметание снега	2,74	По графику
5	Управление МКД	5,41	
6	Электроэнергия на ОДН		
7	Водопотребление на ОДН		
8	Вывоз ТБО	по факту	
	ИТОГО	21,49	

ООО «Управляющая компания «Город Мира»
Директор Е. С. Даценко

Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом
от «26» ноября 2018 г.

Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	г. Симферополь, ул. Батурина, 101
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	2018
5	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6	Степень фактического износа	-
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей (в т. ч. подземных)	8
9	Наличие подвала	нет
10	Наличие цокольного этажа	да
11	Наличие мансарды	нет
12	Наличие мезонина	да
13	Количество квартир	34
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	9
15	Строительный объем	10066,41
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	2854,13
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1813,7
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	280,87
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	317,67
17	Количество лестниц	7
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	241,67
19	Уборочная площадь общих коридоров	59,88
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	120,65
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	90:22:010306:149

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Монолитная железобетонная плита толщиной 700 мм. (бетон В25)	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Ниже отм. 0,000 – монолитные ж/б толщиной 300 мм (бетон В25). Выше отм. 0,000 : А) монолитные ж/б (пилоны, диафрагмы) толщиной 300, 200 мм. Б) наружные (ненесущие) стены – газобетонные блоки марки D500 толщиной 200-300 мм	
3	Перегородки	Межквартирные – газобетонные блоки толщиной 200 мм D500	

		Межкомнатные – газобетонные блоки толщиной 100 мм D500	
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Монолитная ж/б плита толщиной 200 мм. с контурными балками 400х400 (h) (бетон В25)	
5	Крыша	Плоская, неэксплуатируемая, кровельное покрытие по технологии фирмы "Техно Николь" с утеплением плитами «Пеноплэкс»	
6	Полы	В тамбуре, коридорах общего пользования, лестничной клетке – керамическая плитка с нескользящей поверхностью	
7	Проемы окна двери (другое)	Окна, балконные двери – металлопластиковые однокамерные	
8	Отделка внутренняя наружная (другое)	Внутренняя отделка квартир выполняется владельцами квартир. Лифтовой холл, коридор, лестницы: стены – штукатурка, шпатлевка, покраска. Потолок – шпатлевка, покраска. Наружная отделка: структурная штукатурка типа «короед» по сетке из стекловолокна и окраской красками для наружных работ.	
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция кондиционирование	Асбоцементная труба HAS Elevator 1 шт. 1000 кг Вентиляторы – 125МВТН Л пресс "Вентс", противопожарные клапаны - КПУ-1Н Ø125, сплит система – CH-S09FTXN "C&H"	

	(другое)		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	Вводные и вводно-распределительные устройства, распределительные щиты, щиты этажные Электроконвекторы – C2NO5, K4NO5 "NOBO"	
11	Крыльца	Монолитные ж/б толщиной 150 мм. (бетон В20). Пандусы-металлические	
12	Другое	Коллективный дымоход от котлов Dy300мм-5стволов на дом	
13	Освещение придомовой территории	светильники консольные светодиодные (освещение внутреннего двора.), светильники консольные с лампами ДНаТ (освещение проездов)	

ООО «Управляющая компания «Город Мира»

_____ Е.С. Даценко

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом
от «26» ноября 2018 г.

Перечень работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Виды работ	***Периодичность***
1	***2***
***1.* Содержание общего имущества жилого дома:**	
а) стены и фасады:	
ремонт просевших и поврежденных участков отмосток, вентиляционных продухов и входов в подвал.	по мере выявления
герметизация стыков и трещин (межпанельных швов)	по мере выявления
восстановление разрушенных участков крыльц, ступеней перед входом в подъезд	по мере выявления
восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях.	по мере выявления
плановые и частичные осмотры	два раза в год
отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток с немедленным ограждением опасных зон
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши:	
частичный ремонт поврежденных участков кровли	не более 3 суток
утепление чердачных перекрытий	при подготовке к отопительному сезону
укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере выявления
плановые и частичные осмотры	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости (кроме мягких кровель)
укрепление оголовков вентиляционных труб	по мере выявления
закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону
проверка исправности оголовков вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования	по мере выявления
плановые и частичные осмотры	два раза в год
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
г) вентканалы:	
очистка дымовентиляционных каналах.	немедленно по мере обнаружения
осмотр и очистка вентканалов вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)

	два раза в год один раз в три года (по мере выявления)
д.) внешнее благоустройство:	
уборка и очистка придомовой территории.	Ежедневно ,или согласно дополнительного соглашения (договора)
плановые и частичные осмотры	два раза в год
е.) санитарная уборка жилого дома:	
дератизация, дезинфекция подвалов	один раз в год
ж) санитарная очистка придомовой территории дома:	
вывоз твердых бытовых отходов	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику
***2.* Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:**	
а) водопровод и канализация:	
сезонные обходы и осмотры систем, включая жилые помещения (по мере необходимости)	два раза в год
ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения	планово - один раз в год, по мере выявления
прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.	по мере выявления
Ремонт ливневой канализации	по мере выявления
ремонт и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей, внутренних общедомовых систем водоснабжения.	по мере выявления
ремонт, регулировка систем отопления	по мере выявления
устранение не плотностей резьбовых соединений	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях, в жилых помещениях - стояки, включая вводную запорную арматуру	по мере выявления,
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
б) электроснабжение:	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных, в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику, совместно с представителями
укрепление ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	по графику
закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	один раз в год, по мере выявления
снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков (при установке и включении в тариф)	ежемесячно
проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
***3.* Аварийное обслуживание:**	
а) водопровод и канализация:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения (стояки)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуски до первых колодцев	по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях (стояки)	по мере возникновения неисправностей

б) электроснабжение:	
восстановление неисправных участков внутридомовой электрической сети (до отключающего устройства на жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей (обслуживающая организация)
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей (обслуживающая организация)

ООО «Управляющая компания
«Город Мира»

Директор _____ Е. С. Даценко

Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом
от «26» ноября 2018 г

Виды, объем и периодичность выполнения работ
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Объекты для проведения работ по текущему ремонту жилищного фонда	Объем работ
1	**Фундаменты и подвальные помещения**	
1.1.	Устройство решеток на вентиляционные продухи.	До 10 %
1.2.	Ремонт приямков, входов в подвал с заменой замков.	До 10 %
1.3.	Ремонт отдельных участков отмостки по периметру зданий.	До 10 %
2	**Стены и фасады**	
2.1.	Герметизация стыков панелей, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.	До 10 %
3	**Крыши**	
3.1	Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки.	До 10 %
3.2	Частичная замена гидроизоляционного покрытия кровель.	До 10 %
3.3	Частичная замена и ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.	До 10 %
4	**Оконные и дверные заполнения (общее имущество многоквартирного дома)**	
4.1	Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.	До 10 %
5	**Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) на входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.**	
5.1	Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.	До 10 %
6	**Внутренняя отделка (места общего пользования)**	
6.1	Все виды штукатурно-малярных работ во всех помещениях мест общего пользования.	До 10 %
7	**Наружная отделка**	
7.1	Масляная окраска окон, дверей в общем имуществе жилого дома	До 10 %
8.	**Центральное отопление**	
8.1	Ремонт, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления	До 10 %
8.2	Ремонт разрушенной тепловой изоляции	До 10 %
9.	**Системы ХВС (внутридомовые системы)**	
9.1	Ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры в местах общего пользования жилого дома.	До 10 %
9.2	Смена отдельных участков трубопроводов.	До 10 %
10.	**Внутренняя система водоотведения.**	
10.1	Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, сифонов, ревизий в общем имуществе.	До 10 %
11.	**Вентиляция**	
11.1	Ремонт отдельных участков вентканалов и дымоходов	До 10 %
12.	**Электротехнические и слаботочные устройства**	
12.1	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электросети жилых квартир	До 10 %
12.2	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) в местах общего пользования зданий.	До 10 %

ООО «Управляющая компания
«Город Мира»

Директор _____ Е. С. Даценко

Приложение № 6
к Договору управления
многоквартирным домом
от «26» ноября 2018 г.

Предельные сроки устранения аварий общего имущества МКД

НЕИСПРАВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБОРУДОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТА
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	2 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	3 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая выпадением	1 сут. (с немедл. ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопровождения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время/ летнее время	1 сут./3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут.(с немедл. принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом не более ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	3ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

ООО «Управляющая компания «Город Мира»
Директор _____ Е. С. Даценко