

Договор управления многоквартирным домом

« 11 » _____ 20 17

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и ООО «Управляющая компания «Город Мира» в лице директора Даценко Елены Сергеевны действующего на основании Устава с другой стороны в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1 Общие положения.

Стороны руководствуются действующими нормативными актами в том числе: «Жилищным кодексом РФ», принятым Государственной Думой 22 декабря 2004 г (с учетом последующих дополнений и изменений); Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170; «Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденными постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 ; № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг ; Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О Минимальном перечне услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме , и порядке их оказания и выполнения» и другими нормативными актами в сфере ЖКХ.

2 Термины и определения

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору

Собственник - собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. К членам семьи Собственников жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного Собственников. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи Собственников, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Потребитель коммунальных услуг – собственник помещения, наниматель, член семьи Собственников жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, использующие коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Коммунальные услуги надлежащего качества - коммунальные услуги, отвечающие требованиям Правил предоставления коммунальных услуг, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого Управляющей организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и с установленными нормативными

правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 4 к настоящему договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 3 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством Российской Федерации перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по текущему ремонту установлен в согласованной Сторонами смете.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах предоставления коммунальных услуг.

Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

Общедомовой прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме;

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины, применимы ко всему договору.

3 Предмет договора

3.1. На основании решения собрания собственников в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, м. Юго-Восточная, д. 10, стр. 1

Принятого в соответствии со статьей 46 Жилищного кодекса, зафиксированного в протоколе счетной комиссии № 6/н от 25.08.2016 года (протокол храниться в офисе компании) Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства за вознаграждение совершать от своего имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого действует настоящий договор соответствует статье 36 Жилищного кодекса РФ, постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.06;

3.3. Предел распространения прав и обязанностей договаривающихся сторон устанавливается настоящим договором, при исполнении которого стороны руководствуются также Гражданским и Жилищным Кодексами РФ, другими правовыми и нормативными актами РФ, органов регионального и местного самоуправления,

регулирующими отношения в жилищно-коммунальной сфере.

4. Обязанности Управляющей компании.

4.1. Управляющая компания обязана оказывать следующие услуги по управлению домом:

- 4.1.1 Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его акцептования Собственником. В месячный срок после заключения договора составить акт технического осмотра многоквартирного дома с участием заинтересованных лиц на предмет фактического состояния дома .
- 4.1.2. Контролировать качество предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и в соответствии с заключенными с ресурсоснабжающими организациями договорами;
- 4.1.3. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома в соответствии с положениями Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 4.1.4. Своевременно информировать **Собственника** о перерывах в поставке коммунальных услуг, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей при наличии такой информации;
- 4.1.5. Производить хранение и ведение технической документации на строения, инженерные сооружения многоквартирного дома, объекты благоустройства, переданные в управление Управляющей компании;
- 4.1.6. Производить планирование и проведение капитального ремонта по общему имуществу многоквартирного дома в соответствии с законными решениями общего собрания собственников многоквартирного дома;
- 4.1.7. Исполнять законные решения общего собрания собственников многоквартирного дома;
- 4.1.8. Производить все виды работ с собственниками, законными пользователями жилых и нежилых помещений;
- 4.1.9. Осуществлять подготовку, организацию и проведение собраний собственников многоквартирного дома, в том числе по инициативе любого собственника многоквартирного дома, в соответствии с Жилищным кодексом РФ;
- 4.1.10. Устранять неисправности в системе центрального отопления (ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание, набивка сальников, ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, ремонт приборов учета и др.) от наружной стены дома включительно;
- 4.1.11. Устранять неисправности в системе горячего водоснабжения (ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание, набивка сальников, ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухозаборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров) от наружной стены дома до первого отключающего устройства в квартиру включительно;
- 4.1.12. Устранять неисправности в системе водопровода (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров) на внутридомовых сетях от наружной стены дома до первого отключающего устройства в квартиру включительно;
- 4.1.13. Устранять неисправности в системе бытовой канализации (ремонт, замена, прочистка, прочистка канализационных вытяжек) от наружной стены дома до стояков, проходящих через квартиры, включительно;
- 4.1.14. Устранять неисправности в дымовентиляционных каналах (ремонт, утепление, прочистка);
- 4.1.15. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания общего имущества, в том числе планируемых доходов от использования третьими лицами общего имущества в соответствии с установленным общим собранием собственников помещений порядком. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 4.1.16. Производить техническое обслуживание и устранять неисправности внутридомовых электрических сетей до входных зажимов квартирных электросчетчиков включительно (без замены электросчетчика);
- 4.1.17. Производить текущий (локальный) ремонт кровли, ливневой канализации и труб наружного водостока, лестничных клеток, входных групп подъездов, подвального, чердачного и других вспомогательных помещений, конструктивных элементов здания, элементов фасада, объектов придомового благоустройства в сроки, позволяющие нормальную эксплуатацию многоквартирного дома;
- 4.1.18. Периодичность отдельных видов работ по обслуживанию многоквартирного дома приведена в Приложении №2 к договору
- 4.1.19. Производить аварийно-ремонтное обслуживание круглосуточно: при этом круглосуточно выполняются заявки, требующие немедленного выполнения. Сроки выполнения аварийно-ремонтных работ

регламентированы постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.06;.

- 4.1.20. Ограничить доступ в подвальные, чердачные и другие вспомогательные помещения посторонним лицам;
- 4.1.21. По мере необходимости производить дератизацию и дезинсекцию многоквартирного дома;
- 4.1.22. Представлять Собственникам ежегодный отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год, в порядке и в соответствии со сроками, установленными решением общего собрания собственников. В иных случаях по инициативе собственника – ежемесячно. Указанный отчет подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников, проводимом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 4.1.23. Производить своевременную подготовку многоквартирного дома и инженерных сетей, обслуживающих более одного помещения в многоквартирном доме, к эксплуатации в зимних условиях;
- 4.1.24. По требованию **Собственника** направлять своего представителя для выяснения причин непредставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;
- 4.1.25. Производить учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;
- 4.1.26. Рассматривать в жалобы и (или) заявления, требования, претензии **Собственника** и законных пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков;
- 4.1.27. Информировать **Собственника** в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг, в случае, если **Управляющая компания** располагает такой информацией;
- 4.1.28. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов **Собственника** помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- 4.1.29. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения **Собственника** помещений общим имуществом в многоквартирном доме;
- 4.1.30. Рассматривать и принимать решения о согласовании **Собственнику**, проведения перепланировок и переустройства в помещениях принадлежащих **Собственнику**;
- 4.1.31. Производить по требованию **Собственника** сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, Правилам предоставления коммунальных услуг и условиям настоящего договора, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);
- 4.1.32. Не допускать при исполнении условий договора использование помещений многоквартирного дома в каких-либо целях, могущих привести к любому виду ущерба или противоречащих требованиям действующего законодательства
- 4.1.33. После окончания действия договора или в случае его досрочного расторжения передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо председателю совета дома.
- 4.1.34. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома с момента вступления данного договора в законную силу.
- 4.1.35. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и соблюдать гражданское и жилищное законодательство РФ;

5. Права Управляющей компании.

Управляющая компания имеет право:

- 5.1.Требовать от Собственника внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации - уплаты неустоек (штрафов, пеней);
- 5.2.Принимать меры (вести претензионную и исковую работу) по взысканию задолженности с собственника за содержание многоквартирного дома и прочие услуги;
- 5.3. В случае невнесения Собственником платы за жилое помещение и коммунальные услуги свыше 3-х месяцев производить приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном

действующим законодательством;

5.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, санитарному содержанию многоквартирного дома.

5.5. Использовать для осуществления своей деятельности в рамках настоящего договора любые свободные помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников .

5.6. Вести бухгалтерскую, статистическую и иной документацию при выполнении работ по управлению многоквартирным домом.

5.7. Оказывать платные услуги по ценам и тарифам утвержденным директором.

5.8. Выбирать обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет потребителей. В случае появления на рынке альтернативных ресурсоснабжающих организаций и получения коммерческого предложения (аферты), управляющая компания согласовывает заключение договора на поставку коммунальных услуг с советом МКД , которое заносится в отдельный протокол согласования.

5.9. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

5.10. Производить по требованию собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, Правилам предоставления коммунальных услуг и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

5.11. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, 25 числа текущего месяца, снимать их показания с представителями МКД и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета в соответствии с показаниями этих приборов учета.

5.12. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

5.13. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, привлекать сторонние организации, имеющие специальные навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

5.14. По согласованию с Собственниками и нанимателями производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

6. Обязанности Собственника.

Собственник обязуется:

6.1. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство;

6.2. Выполнять решения общего собрания собственников многоквартирного дома;

6.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства, производить текущий ремонт занимаемого помещения, соблюдать права и законные интересы других собственников, противопожарные и санитарные правила содержания помещения;

6.4. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других собственников и пользователей помещений, причиненный по вине **Собственника** или проживающих совместно с ним граждан;

6.5. Своевременно вносить плату за помещение;

6.6. Допускать в занимаемое жилое помещение в заранее согласованное время работников и представителей **Управляющей компании** или уполномоченных лиц (в том числе работников аварийных служб) с предъявлением документа, удостоверяющего личность, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного внутриквартирного оборудования, находящегося в нем, для плановых осмотров, проведения ремонтных работ, а для ликвидации аварий (в любое время);

6.7. **В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:**

6.7.1. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

законодательством порядке;

6.10. Не допускать без письменного уведомления **Управляющей компании**:

- переоборудования инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;
- использования бытовых машин (приборов, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- подключения и использования бытовых приборов, оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к ним в обход коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборам учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- самовольного увеличения поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самовольного нарушения пломбы на приборах учета, демонтажа приборов учета и осуществления действий, направленных на искажение их показаний или повреждение;
- нарушения имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг.

6.11 Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными и региональными законами.

7. Права Собственников.

Собственник имеет право:

- 7.1. Самостоятельно, без согласования с другими Собственниками и **Управляющей компанией**, владеть, пользоваться и распоряжаться своими помещениями в соответствии с их назначением. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим и юридическим лицам;
- 7.2. Получать от **Управляющей компании** акт о не предоставлении или предоставлении услуг по содержанию МКД ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в течении 10-ти дней ;
- 7.3. Быть в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период не предоставления коммунальных услуг;
- 7.4. Обратиться в **Управляющую компанию** для ознакомления с ее учредительными документами, паспортом домовладения и договорами со сторонними организациями ;
- 7.5. Переустройство и перепланировку помещения производить с соблюдением требований действующего законодательства;
- 7.6. Осуществлять иные права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативно правовыми актами Российской Федерации, в том числе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств Управляющей компании за счет средств обеспечения исполнения обязательств.

8. Цена договора и порядок расчетов.

8.1. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникают у **Собственников** с момента возникновения права собственности на данное помещение. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет **Собственников** жилищного фонда;

8.2. Цена договора состоит из частей:

8.2.1. Тариф на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома составляет _____ один квадратный метр общей площади жилого помещения. Тариф на содержание и ремонт общедомового имущества утверждается общим собранием многоквартирного дома и фиксируется в протоколе собрания;

8.3. При предоставлении услуг по содержанию общего имущества, ненадлежащего качества , а также при временном отсутствии потребителя в жилом помещении изменение размера платы определяется в соответствии с порядком, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года, № 491 «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда»;

8.4. Плату за содержание и ремонт общего имущества, **Собственник** и наниматель помещения вносит

ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании счетов-квитанций, выставленных **Управляющей компанией** или третьим лицом, нанятым **Управляющей компанией** в этих целях. В связи с этим, **Собственник** дает свое согласие на передачу функций по обработке своих персональных данных **Управляющей компании**, которая производит обработку персональных данных в целях расчета, начисления и получения оплаты за ЖКУ;

8.5. Неиспользование **Собственником**, нанимателем и иными лицами помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения полностью или частично от платы за услуги отопления помещения и от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

8.6 Сумма взноса на капитальный ремонт дома определяется общим собранием собственников и заносится в отдельный протокол. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом Республики Крым в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом Республики Крыма, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным Кодексом и нормативным правовым актом Республики Крым, перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. Ответственность сторон.

9.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ;

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;
- надлежащее исполнение условий договора одной Стороной оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора;

9.3. **Управляющая компания** не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению **Собственников** вопреки решению, принятому **Управляющей компанией**;

9.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия;

9.5. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить **Управляющей компании** пени в размере и порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.6 Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за вред, причиненный в результате обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при определенных условиях обстоятельствах. К данным обстоятельствам относятся следующее: война, военные действия, эпидемии, пожары, катастрофы (природного и техногенного характера), а также ряд иных обстоятельств.

9.7 Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объемах взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в силу.

9.8 Управляющая организация несет ответственность в полном объеме причиненного ущерба общему имуществу Собственников, возникшего вследствие неправомерных действий (бездействий) Управляющей организации или её персонала при выполнении работ (оказании услуг) в рамках настоящего договора.

9.9 Собственник несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества, а также за своевременность платежей за предоставленные услуги по договору.

9.10. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10. Действие договора, его изменение и разрешение споров.

10.1. Договор вступает в силу с 1 февраля 2016 года и действует в течение 1 лет;

10.2. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению сторон;
 - на основании решения суда;
 - на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома в соответствии со частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, при условии уведомления **Управляющей Компании** не менее чем за 30 дней ,в случае неисполнения Управляющей организацией своих обязанностей;
 - при ликвидации **Управляющей Компании** ,как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке ее уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;
 - при прекращении права собственности **Собственников** на помещение в многоквартирном доме;
- 10.3 Договор пролонгируется на следующий календарный год ,после окончания срока действия договора , если ни одна из сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора.
- 10.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом. Любые предложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон (председатель совета дома) и являются его неотъемлемой частью;
- 10.5. Споры по настоящему договору разрешаются сторонами путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение арбитражного суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;
- 10.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. В случае, если жилым помещением владеет несколько лиц, договор заключается с одним из Собственников;
- 10.7. В случае если какая-либо часть или части настоящего договора будут признаны недействительными, незаконными или неприемлемыми к исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности и выполнимости других его частей и положений.

11. Реквизиты и подписи сторон.
ООО «Управляющая компания «Город Мира»

295000 Республика Крым г.Симферополь Суворовский спуск д.5
ОГРН 116902075229,ИНН9102213212,КПП910201001
р/сч РНКБ БАНК (ПАО) БИК 0435510607,
кор/сч3010181033551000000607 в отделении Банка России по Республике Крым

Директор _____ Даценко Е. С.

М.п.

УТВЕРЖДЕННЫЙ ТАРИФ ПО СТАТЬЕ НА ОПЛАТУ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТ ЖИЛОГО И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(Протокол общего собрания)

по адресу: г. Симферополь, ул. Батурина, д. 93

№ 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 (холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения)		
2.1	Проведение техосмотров и ремонт внутридомовых систем холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, ВДЭС	2,44	По графику
2.2	Аварийно-диспетчерская служба	1,25	Круглосуточно
2.3	Проведение техосмотров внутридомовых газовых сетей и оборудования	0,22	По графику, согласно договору
2.4	Проведение техосмотров ,очистка, ремонт системы вентиляции	0,23	По графику, согласно договору
2.5	Проведение техосмотров, ремонт системы противопожарной защиты и дымоудаления	3,09	По графику, согласно договору
2.6	Проведение техосмотров, профилактические работы и ремонт лифтов	1,98	По графику, согласно договору
2.7	Ежегодное страхование и техосвидетельствование	0,4	
3	Содержание помещений, в т.ч.		
3.1	Сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей (в т.ч. Сухая уборка-подметание с 1 по последний этаж, влажная уборка-мытьё подъездов с 1 по последний этаж). Протирка пыли с почтовых ящиков, обметание паутины с потолка.	4,18	По графику
3.2	Дератизация, дезинсекция	0,07 0,11	Один раз в год
4	Содержание земельного участка и придомовой территории, в т.ч.		
4.1	Посыпка песочно-соляной смесью выходов из подъезда дома, тротуаров. Подметание и уборка придомовой территории. Уборка, полив газонов. Сдвигание и подметание снега	2,34	По графику
5	Управление МКД.	5,41	
6	Освещение мест общего пользования. Электроэнергия лифтов		
7	Водопотребление на содержание общего имущества		
	ИТОГО:	21,82	

Управляющая организация

Приложение №1 к Договору управления
многоквартирным Домом

от " 1 " 2016 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

а) Адрес многоквартирного дома **Батурина 93**
 б) Номер технического паспорта БТИ _____
 в) год постройки **2016**
 г) этажность **11**
 д) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества **867,7 м2**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Многоквартирные лестничные площадки	10шт	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудов- летворительное)
Крыльцо	1шт	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудов- летворительное)
Тамбуры	1шт	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудов- летворительное)
Подъезды	1шт	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудов- летворительное)

Лестницы	количество лестничных маршей 22шт	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудовлетворительное)
Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы)	10шт	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудовлетворительное)
Лифты	лифтов 2шт	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудовлетворительное)
Лифтовые и иные шахты	дымоудаление 1шт лифтовые 2шт вентиляционные 26	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудовлетворительное)
Коридоры	618,1 м2	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические этажи	Мезонин 17,3 м2	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)	щитовая 8,3 м2 бойлерная 3,3м2 насосная 6,8 м2	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудовлетворительное)

Система отопления, обогревающие элементы	Индивидуальное отопление конвекторы "иптак" трубы Rehau stabі котлы Navien pr-vo Корея	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное)
Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, защиты, контроля и управления общедомовых приборов учета электроэнергии,этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования	ВРУ-УВР3002, АВР-100 щит питания лифтов ВУ ЯРП-100П Общедомовое освещение-НПП 1301, 1403. Освещение этажных коридоров-светильники с датчиком движ. светодиодные	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное)
Внутридомовая система автоматической пожарной сигнализации, электрическая система дымоудаления и внутреннего пожарного водопровода	Прибор приема -контрольный "Рубеж-2АМ" датчики "ИП 212-64", "ИП513-11" Электроснабжение системы дымоудаления от вводных устр-в ВУВ1. Специализированный вентилятор дымоудаления "Вега" Пож. Водовод d57x3 с поэтажными ПК, подкачивающая станция wіlo со-2 mvi 803/sk Q=9,0	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное)
Внутридомовая система электрических сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих(квартирных) приборов учета	Сети питания и распред.сети-кабель типа ВВГнг-LS, ПВВнг-LS Распределительные сети этажных щитов ПВВнг-LS Групповые -ВВГнг-LS 3х4,0 от счетчиков до квартир В квартирах ВВГнг-LS 3х15 и3х25	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное)
Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая озеленение и благоустройство, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек,мест парковки.	Дорога-асфальтобетон мелкозернистый А*1 Пешеходные дорожки-плиты мощения фигурные h=0,045m	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (удовлетворительное или неудовлетворительное)

Крыши	Плита перекрытия-200мм,пароизоляция-1мм утеплитель-100мм,стеклохолст ВВ-Г -2мм,поли- стиролбетон-30-260мм,стяжка-20мм,техноласт ЭПП-4мм,ЭКП-4,2мм площадь-525,7 м2	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудов- летворительное)
Ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома	несущие конструкции дома: колонны, ригеля, диафрагмы	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудов- летворительное)
Служебные помещения	щитовая 8,3 м2 бойлерная 3,3м2 насосная 6,8 м2	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудов- летворительное)
Подсобные помещения		Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудов- летворительное)
Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков .	Система ХВ выполнена из труб ПЭ-100 стояки d40 ,квартирные разводки -d20-16 на вводе в дом -водомер sensus d40 в квартирах-СВУ-15 пр-во ООО "МЕТЕР". Новгород	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудов- летворительное)
Внутридомовая инженерная система водо- отведения , состоящая из канализационных выпус- ков, фасонных частей, стояков , вытяжных труб, водо сточных воронок, прочисток	Канализация из безнапорных полипропиленовых труб d50-100мм, 14 стояков, 2 выпуска ливневая канализация внутридомовая 3 стояка, 3 водосточных воронки . Труба ПВХ d160	Указать состояние и элементы, требующие ремонта <u>удовлетворит</u> (Удовлетворительное или неудов- летворительное)

**Перечень работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества.**

<i>Виды работ</i>	<i>Периодичность</i>
<i>1</i>	<i>2</i>
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 крылец, 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	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	два раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	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	круглосуточно, по мере

электрической сети (до отключающего устройства на жилые помещения)	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)

Реквизиты и подписи сторон.

ООО «Управляющая компания «Город Мира»

295000 Республика Крым г.Симферополь Суворовский спуск д.5
ОГРН 116902075229,ИНН9102213212,КПП910201001
р/сч РНКБ БАНК (ПАО) БИК 0435510607,
кор/сч3010181033551000000607 в отделении Банка России по Республике Крым

Директор _____

Даценко Е. С.

М.п.