

Договор управления № 2

многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону

« 14 » 02 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Возрождение ЖКХ» в лице Генерального директора Львовой Алеси Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая Компания «УК», с одной стороны и Собственники многоквартирного дома по адресу: Ростовская область, Аксайский р-н, ул. Весенняя, д. 4/1 заключившие договоры управления общей площадью 956,70 кв. м., (Реестр квартир заключивших договор управления в Приложении №6), что составило 71,40% от общей площади помещений именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение УК по заданию собственников помещений Многоквартирного дома (далее - Собственников), в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в указанном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и нанимателями муниципального жилищного фонда, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее – МКД) по адресу: Ростовская область, Аксайский район, пос.Темерницкий, ул.Весенняя, д.4/1, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общим имуществом МКД указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного Кодекса Российской Федерации, Гражданского Кодекса Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016г. № 1498, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также иными нормативно-правовыми актами, содержащими обязательные для сторон правила в сфере управления многоквартирным домом.

1.5. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с пунктом 4 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2. Срок действия договора. Условия изменения и расторжения договора.

2.1. Настоящий «Договор» заключается сроком на один год и вступает в силу (считается заключенным) с даты подписания собственниками жилых и нежилых помещений, владеющими более чем 50% площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2.2. Изменение или расторжение данного Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, в соответствии с П.8 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

2.3. При отсутствии за 30 календарных дней до даты окончания срока действия Договора заявления одной из сторон о прекращении Договора, по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях в соответствии с пунктом 6, статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

3. Размер и порядок оплаты.

3.1. Цена Договора за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

Цена Договора определяется как сумма:

- платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- платы за коммунальные услуги.

3.2. Плата за предоставление услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту устанавливается в соответствии с Постановлением правительства РФ №290 от 03.04.2013г. «О Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения» и утверждается Собственниками, и соответствует перечню услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение №2, Приложение №3).

Утверждение или изменение размера платы по статье управление, содержание и текущий ремонт производится только по решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.3. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД рассчитывается как произведение общей площади жилого или нежилого помещения и тарифа за 1 кв.метр (утвержденный решением общего собрания МКД). Размер платы за 1 кв.метр включает в себя расходы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011г. Тариф на коммунальные услуги устанавливает Региональная служба по тарифам.

3.5. Плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на счет регионального оператора в минимально установленном размере. Минимальный размер платы на капитальный ремонт устанавливается Правительством Ростовской области. При принятии решения Собственниками о формировании специального счета, оплата определяется решением общего собрания, но не ниже минимального размера платы.

3.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

3.7. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за

управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью, граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.8. При выявлении Управляющей компанией (УК) факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.9. При временном отсутствии собственника или нанимателя муниципального жилищного фонда внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника или нанимателями муниципального жилищного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.10. Плата за жилое и нежилое помещение вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата на основании статьи 66 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г № 354.

3.11. Плата по настоящему договору, вносится Собственниками – юридическими лицами на основании счета, Собственниками – физическими лицами и нанимателями муниципального жилищного фонда на основании соответствующих платежных документов.

3.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Оплата не установленных договором работ и услуг производится собственником или нанимателем муниципального жилищного фонда дополнительно в соответствии с выставленным управляющей компанией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4. Обязанности сторон.

4.1. Управляющая компания обязана:

4.1.1. Приступить к выполнению данного Договора с даты заключения Договора.

4.1.2. Оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 2 к Договору.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и нанимателям муниципального жилищного фонда в соответствии с обязательными требованиями, установленными приложением № 1 Правил предоставления коммунальных услуг утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.1.4. Информировать собственников помещений об изменении платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г.

4.1.5. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, не качественного или не своевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору. Устранять все

выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Проводить плановые и внеплановые, общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества МКД. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на МКД.

Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

- документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;

- акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома, /крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества / на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям

4.1.6. Предоставлять собственникам, совету многоквартирного дома, отчет об исполнении условий настоящего договора в соответствии с п.11 ст.162 ЖК РФ.

4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором, а также обеспечить Собственника информацией о телефонах жилищных участков, аварийно-диспетчерских служб, путем их указания в платежных документах и размещения их на информационных досках дома и на стендах информации УК.

4.1.8. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

4.1.9. Уведомлять собственников, совет дома о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственников. УК приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего договора работ и заключения дополнительного к настоящему договору соглашения. В случае, если порядок финансирования собственниками не определен, а УК такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества собственников, УК вправе предъявить расходы на проведение таких работ собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра МКД. Акт осмотра должен быть согласован с советом дома и подписан председателем совета дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный УК и подписанный руководителем.

4.1.10. Выдавать собственникам и нанимателям, арендаторам государственного или муниципального жилищного фонда платежные документы, счета до 1-го числа месяца следующего за оплачиваемым месяцем.

4.1.11. При аварии на стояках холодного водоснабжения, стояках отопления и канализации, электроснабжения, газоснабжения УК в первую очередь должна отключить аварийные стояки и системы электро и газоснабжения.

4.1.12. Вести и хранить техническую документацию, базы данных по многоквартирному дому, внутридомовому инженерному оборудованию и объектам придомового благоустройства, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно финансовую

документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

4.1.13. Рассматривать заявления и жалобы касающиеся предоставления коммунальных услуг, управления содержания и текущего ремонта общего имущества, начисления платы за указанные услуги не позднее 30 календарных дней. Рассматривать все претензии собственников, связанные с исполнением заключенных управляющей компанией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. При нарушении сроков и качества управления, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, повлекшего им убытки по вине управляющей компании или взаимодействующих с ней организаций в рамках настоящего договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома.

4.1.15. Организовать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

4.1.16. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества собственников, пользователей помещениями дома в 7-дневный срок, либо в срок, согласованный с заявителем, с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования. Устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества собственников, пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

4.1.17. Доводить до сведения собственников и иных пользователей помещениями МКД информацию об ограничении и приостановлении поставки коммунальных услуг путем размещения объявлений с указанием даты и времени проведения работ на информационных стендах дома за 2 дня до наступления указанного события.

4.1.18. Обеспечивать конфиденциальность персональных данных собственников помещений многоквартирного дома при их обработке в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ. Обеспечивать сохранность жилого помещения. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

4.2.2. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома. Своевременно вносить плату за управление, содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

4.2.3. Выбирать, на общем собрании собственников помещений, совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома, для ведения контроля за осуществлением УК обязанностей по настоящему договору.

4.2.4. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности собственников помещений, а также устройств, уведомить УК

о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

4.2.5. Извещать УК в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать УК в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

4.2.6. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать УК свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе.

4.2.7. Согласовывать установку общих /квартирных / приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета с Управляющей компанией.

4.2.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях УК.

4.2.9. Соблюдать правила проживания собственника /пользователя / помещения в МКД.

4.2.10. Обеспечивать доступ представителей УК и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к общему имуществу МКД, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УК время, а работников аварийных служб – в любое время.

4.2.11. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов УК и уполномоченных ею лиц для снятия показаний приборов учета.

4.2.12. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

4.2.13. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять УК в период с 18 по 23 число текущего месяца /за текущий месяц /. УК должна быть предусмотрена возможность передавать показания путем опускания их в специальный ящик, установленный в каждом подъезде дома. Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений. При снятии показаний общедомовых приборов учета должны присутствовать председатель совета дома, а при его отсутствии член совета дома и после снятия показаний получить распечатку снятых показаний за подписью ответственного лица УК.

4.2.14. Сообщать УК о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

4.2.15. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД в фонд капитального ремонта либо на индивидуальный специальный счет для перечисления денежных средств на капитальный ремонт.

4.2.16. Предоставлять УК документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением /квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения /.

4.2.17. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.2.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.3. Наймодатели и арендодатели, соответственно, принадлежащих им помещений, государственного и муниципального жилищного фонда, обязаны:

4.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми УК по настоящему договору, в течение 10 дней с даты

заключения настоящего договора, или соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной УК, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма /аренды / в период действия настоящего договора наймодатель /арендатор / обязан представлять нанимателям /арендаторам / указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

4.3.2. Предоставить УК сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению не позднее 10 дней с даты заключения настоящего договора.

4.3.3. Информировать УК о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора /новых членах семьи нанимателя /, а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 10 дней с даты, произошедших изменений.

4.3.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать УК работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п.4.2.-4.4. настоящего договора.

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

4.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Права сторон.

5.1. Управляющая компания имеет право:

5.1.1. Требовать надлежащего исполнения собственниками своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

5.1.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.1.3. Обратиться к совету дома для составления плана проведения работ и оказания услуг, вручив извещения с указанием даты и время проведения собрания дома. В случае если члены совета дома не смогли договориться между собой, управляющая компания имеет право самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

5.1.4. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома, управляющая компания может самостоятельно проводить работы по ее устранению.

5.1.5. При выявлении УК факта проживания в квартире собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по настоящему договору, УК после соответствующей проверки, составления акта, подписанного собственниками либо председателем совета МКД дома, имеет право, в случае отсутствия

приборов учета, начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за установленный период проживания.

5.1.6. В случае не предоставления собственниками, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета, либо по данным контрольной проверки, проведенной УК.

5.1.7. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 2 раз в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 2 месяца.

5.1.8. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.1.9. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время, работников УК, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

5.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях

5.1.12. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у УК сведений о местонахождении пользователя помещения, УК имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

5.1.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников или пользователей помещений.

5.1.14. При нарушении собственниками и нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленном п.14.ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

5.1.15. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.16. После согласования с советом дома, за подписью председателя совета, от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД /сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.п. /. 25% полученных средств являются вознаграждением УК, а остальные расходуются по решению совета дома на нужды дома.

5.1.17. Принимать участие в общих собраниях собственников.

5.1.18. Принимать меры по взысканию задолженности с собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.19. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине собственников или третьих лиц.

5.1.20. После письменного согласования с советом дома, за подписью председателя совета дома размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации МКД, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников МКД.

5.1.21. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.22. Для принятия решений на общем собрании собственников помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

5.1.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям УК.

5.2. Собственники имеют право:

5.2.1. Требовать надлежащего исполнения УК ее обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. При причинении имуществу собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения получить от управляющей компании акт о произошедшем в течении 5/пяти / рабочих дней. Если это произошло по вине УК, то требовать от управляющей компании возмещения ущерба.

5.2.3. Привлекать УК к выполнению работ, услуг, связанных с управлением МКД, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с УК в указанных целях. Собственники имеют право нанять любую другую подрядную организацию для выполнения таких работ.

5.2.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с настоящим договором.

5.2.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и /или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.2.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего собственнику, при условии предоставления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.2.7. Требовать от УК ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

5.2.8. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых УК услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг.

5.2.9. По согласованию с УК собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к МКД, а также другими работами, на условиях УК.

5.2.10. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов принято общим собранием собственников помещений. Собственники помещений обязаны в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить УК протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполненным, после

выполнения плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед УК.

5.2.11. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5.2.12. Средства, оплаченные жителями дома по статье «содержание и текущий ремонт» и не использованные на текущие нужды дома могут по решению совета дома, за подписью председателя совета дома использованы на любые работы связанные с благоустройством дома, для работ по снижению расходов на энергосбережение и другое. Использовать эти средства, можно не дожидаясь окончания года.

5.2.13. По решению общего собрания собственников могут быть собраны дополнительные средства для выполнения необходимых работ. УК не имеет права использовать эти средства на какие-либо другие нужды. Они могут быть использованы только на выполнение оговоренных необходимых работ по решению совета дома. При отсутствии у УК возможностей выполнения указанных работ или завышенных расценок на их выполнение, советом дома может быть принято решение о привлечении к выполнению работ других подрядных организаций или лиц.

Остаток средств может быть использован по решению совета дома на другие нужды дома. Остаток средств по решению совета дома может быть по перерасчету возвращен плательщикам.

5.2.14. Собственники через совет дома имеют право контролировать качество выполненных работ и услуг, качество использованных материалов. В случае выявления некачественно выполненных работ, услуг, применения некачественных материалов требовать от УК устранения выявленных нарушений за счет управляющей организации.

5.2.15. Получать от исполнителя сведения о правильности начисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт, наличии /отсутствии / задолженности или переплаты потребителем за коммунальные услуги, наличие оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек /штрафов, пеней /.

5.2.16. Знакомиться с условиями сделок, совершенных управляющей компанией в рамках исполнения договора.

5.2.17. Получить от управляющей компании ежегодный отчет о выполнении настоящего договора.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность управляющей компании:

6.1.1. Управляющая компания в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных собственникам, пользователям помещениями дома убытков /реального ущерба / по предмету настоящего договора, явившихся причиной неправомерных действий /бездействия / управляющей компанией, ее персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договора с управляющей компанией в рамках настоящего договора.

6.1.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств /в границах эксплуатационной ответственности / с момента вступления настоящего договора в силу. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает собственникам, пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате;

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине управляющей компании;
- умышленных или неосторожных действий собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

6.1.3. Ответственность по сделкам, совершенным управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет управляющая компания.

6.1.4. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений многоквартирного дома о сложившейся ситуации. В случае не принятия собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.1.5. УК не несет ответственность:

- по обязательствам собственников, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, за противоправные действия /бездействия / собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за использование собственниками, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за не обеспечение собственниками, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда соблюдения своих обязательств, установленных настоящим договором;

- за аварии, произошедшие не по вине УК и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии /вандализм, поджог, кража и пр.

6.2. Ответственность собственников.

6.2.1. В случае несвоевременного и /или / не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить УК пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

6.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Ответственность сторон при возникновении форс-мажорных обстоятельств:

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.

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

6.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

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 по спорным вопросам.

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. Порядок осуществления контроля.

8.1. Контроль за оказанием услуг и/или / выполнением работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений осуществляет совет МКД. Информация о членах совета МКД, об их контактных телефонах, адресах и сроке действий их полномочий доводится до сведения УК с предоставлением протокола общего собрания собственников.

9. Порядок подписания и порядок расторжения договора.

9.1. Настоящий договор утверждается на общем собрании собственников и считается подписанным, если за данный договор проголосовало более пятидесяти процентов голосов от общего числа собственников жилых и нежилых помещений данного дома. Копия протокола по результатам голосования собственников помещений считается неотъемлемой частью договора.

9.2. Договор подписывается в двух экземплярах. Один экземпляр подписанного договора хранится в офисе управляющей компании, второй у собственника помещения. По запросу любого собственника управляющая компания предоставляет заверенную копию в течение 10 дней с момента запроса.

9.3. Стороны имеют право по взаимному согласию досрочно расторгнуть или изменить договор.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из сторон по письменному извещению, врученному противоположной стороне под расписку. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

9.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия настоящего договора.

9.6. В случае расторжения договора управляющая компания в течение 20 дней после прекращения действия договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании.

9.7. Договор считается расторгнутым, с одним из собственников, с момента прекращения у данного собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме.

10. Прочие условия.

10.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

10.2. Управляющая компания вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей компании.

10.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

10.4. Условия настоящего договора распространяются на собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: Ростовская область, Аксайский район, пос.Темерницкий, ул.Весенняя, д.4/1.

Приложение №2 – Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД (многоквартирном доме).

Приложение №3 – Расчет тарифа на управление, обслуживание и текущий ремонт многоквартирного дома.

Приложение №4 – Акт о разграничении ответственности за эксплуатацию сетей, устройств и оборудования между собственниками и УК.

Приложение №5 – Копия протокола общего собрания № 1 от 8 02 2018 г.

Приложение №6 – Список собственников помещений, заключивших договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ростовская область, Аксайский район, пос.Темерницкий, ул.Весенняя, д.4/1.

11. Реквизиты организации.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая компания»:

ООО УК «Возрождение ЖКХ»

Юр. адрес: 344056, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский, дом 80/1 оф. 19.

Почтовый адрес: 344056, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский 80/1 оф. 19.

Фактический адрес: 344056, г. Ростов-на-Дону, пер. Беломорский 80/1 оф. 19.

ОГРН 1156196051010

ИНН: 6166094533

КПП: 616601001

Банк: ОАО КБ «Центр-Инвест»

Рас./счёт: 40702810108300000308

Кор./счёт: 30101810100000000762

БИК: 046015762

Официальный сайт компании: vozrojdeniejkx.kvado.ru

Государственный официальный сайт: ГИС ЖКХ

Телефон аварийной службы 303-20-03.

Телефон диспетчерской службы 8-918-512-13-73 .

Генеральный директор компании Львова Алеся Александровна

12. Подписи сторон.

Генеральный директор
ООО УК «Возрождение ЖКХ» _____

Львова А.А.

Собственники многоквартирного дома по адресу: Ростовская область, Аксайский район, пос.Темерницкий, ул.Весенняя, д.4/1, заключившие договора управления общей площадью 956,70 кв. м., (Реестр квартир заключивших договор управления в Приложении №6), что составило 71,40%.

Данный договор составлен на основании Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Постановлений Правительства РФ, Приказов Минстроя России, методических рекомендаций.

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
по адресу: Ростовская область, Аксайский район, пос.Темерницкий, ул.Весенняя, д.4/1.

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: Ростовская область, Аксайский район, пос.Темерницкий, ул.Весенняя, д.4/1.

Подписи сторон.....Дата.....

Управление, содержание и текущий ремонт.

Перечень работ и услуг, сроки выполнения.

На основании Постановления № 170 от 27 сентября 2003г.

«Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

1. Содержание, обслуживание и текущий ремонт внутренних инженерных систем электроснабжения:

- укрепление участков наружной электропроводки – 1 раз в год;
- ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов эл. тех. оборудования – по мере необходимости;
- снятие показаний электросчетчиков – 1 раз в месяц;
- проверка заземления электрокабелей - 1 раз в квартал;
- замена лампочек на лестничных клетках – по необходимости;
- ремонт осветительных приборов – по мере необходимости;
- ремонт выключателей – по мере необходимости;
- замена общедомовых электросчетчиков – по мере необходимости;
- обеспечение работоспособности электроснабжения МКД, установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей электрооборудования, за исключением внутриквартирных устройств и приборов;
- обслуживание и ремонт системы обогрева холодного водоснабжения в зимний период.

2. Содержание, обслуживание и текущий ремонт внутренних сантехнических систем. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерного оборудования в жилых зданиях, обеспечивающего предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению и канализации (водоотведению), периодичность состава работ:

Трубопроводы холодного водоснабжения:

- осмотры трубопроводов – 1 раз в неделю;
- устранение течей, порывов – по мере необходимости;
- ремонт, утепление трубопроводов – по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры — 2 раза в год.

Канализация:

- проверка исправности канализационной вытяжки – 1 раз в год;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений, нижней разводки по мере необходимости;
- ремонт, замена отдельных частей канализационных стояков, нижней разводки – по мере необходимости;
- ремонт, замена отдельных частей стояков ливневой канализации – по необходимости.

3. Содержание, обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов:

- укрепление водосточных труб, колен, воронок – 1 раз в год;
- замена разбитых стекол окон, стеклопакетов общего имущества - по мере необходимости;
- замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений – по необходимости;
- ремонт и укрепление входных дверей,
- удаление с крыш снега и наледей – по мере необходимости;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев – 1 раз в год;
- герметизация стыков, швов стен - по мере необходимости. Замена водосточных труб - по мере необходимости;
- мелкий ремонт кровли - по мере необходимости;
- мелкий ремонт гидроизоляции, вентиляции – по мере необходимости;
- лестничные площадки, лестничные марши, перила, козырьки над входами в подъезды, площадки со ступенями перед входными дверями – ремонт по мере необходимости;
- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, отмосток;

4. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилого здания, дворовой территории.

Уборка лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей всех этажей – 5 раз в неделю;
- уборка площадки перед входной дверью и ступеней – 5 раз в неделю;
- мытье лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю;

Уборка придомовой территории:

- уборка территории – 5 раз в неделю;
- очистка урн – 5 раз в неделю;
- выкашивание травы – по мере необходимости;
- уборка выпавшего снега в течение дня, при необходимости — с использованием специализированной техники;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- очистка территории от наледи и льда - по мере образования;
- приобретение инвентаря, пескопасты — по мере необходимости.
- мытье окон МОП 2 раза в год (весна, осень)

Обслуживание детской игровой площадки.

5. Меры пожарной безопасности.

- регулярные осмотры помещений мест общего пользования – 2 раза в год;

6. Обслуживание систем вентиляции, газового оборудования:

- проверка системы вентиляции – 1 раз в год;
- обслуживание общедомового газового оборудования – 1 раз в квартал;
- аварийное техническое обслуживание общего газового оборудования - круглосуточно;
- покраска газовой трубы – 1 раз в три года.

7. Работы направленные на повышение энергоэффективности МКД:

- осуществление контроля за потреблением теплового энергоресурса и разработка мер по уменьшению потерь энергоресурса;
- осуществление контроля за потреблением электроэнергии и работа над уменьшением расходов на ОДН.

8. Аварийное обслуживание:

- круглосуточно.

9. Управление многоквартирным домом:

- расчетно-кассовое обслуживание;
- работа с неплательщиками, разрешение споров с поставщиками;
- информационные услуги (размещение информации о МКД на сайте ГИС ЖКХ);
- хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ;
- заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг;
- начисление и сбор платы за коммунальные услуги и взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг;
- информирование граждан – собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги, о действующих нормативно-правовых актах и ходе работ;
- подготовка предложений о проведении дополнительных ремонтных работ.

Приложение №3

к договору управления многоквартирным домом
по адресу: Ростовская область, Аксайский район, пос.Темерницкий, ул.Весенняя, д.4/1.

Тариф на «Управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома».

№	Наименование услуг и работ.	Стоимость работ с м/кв. в месяц.
1	Содержание, обслуживание и текущий ремонт внутренних инженерных систем электроснабжения	5,28руб.
2	Содержание, обслуживание и текущий ремонт внутренних сантехнических систем	4,34руб.
3	Содержание, обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов	2,51руб.
4	Работы по санитарному содержанию мест общего пользования жилого здания, дворовой территории.	3,78руб.
5	Меры пожарной безопасности.	0,50руб.
6	Обслуживание систем вентиляции, газового оборудования	5,03руб.
7	Работы направленные на повышение энергоэффективности МКД	0,50руб.
8	Аварийная обслуживание (круглосуточно)	1,70руб.
9	Управление многоквартирным домом, в том числе: - расчетно-кассовое обслуживание; - услуги по управлению; - работа с неплательщиками, спорные вопросы с поставщиками, адвокат.	3,94руб.
	Итого по всем видам работ и услуг в месяц с 1 кв. м. общей площади жилого или нежилого помещения	27,58руб.

Тариф утвержден и разработан в 2018 году

Границы эксплуатационной ответственности
между управляющей компанией и собственником.

Управляющей компании.	Собственника.
1. Трубопроводы, общедомовые приборы учета, насосные станции, стояки холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления от стояков холодного водоснабжения после запорно-отключающей арматуры в квартире и сантехоборудование.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические /за исключение квартирных электросчетчиков / отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы учета (включая квартирные электросчетчики) после отключающих устройств в этажных щитках.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.