

**Договор
управления многоквартирным домом**

Город Бузулук Оренбургский области

«30» октября 2020г.
(дата составления)

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Жилище», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Фигурского Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 00317 от 08.08.2019 г., и Протокола № 1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 3 в 1-м микрорайоне города Бузулук Оренбургской области от «21» октября 2020 года, с одной стороны, и собственник квартиры № 60 дома № 3 в 1-м микрорайоне города Бузулука Оренбургской области Валкова Валентина Николаевна, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

Управляющая организация – организация, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, уполномоченная на выполнение услуг, работ по управлению таким домом, по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

Исполнители – организации, на которые законодательством РФ либо управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг), в том числе по текущему содержанию или ремонту общего имущества дома, либо предоставлению коммунальных услуг, вывозу отходов.

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Потребитель (пользователь) – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги и услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД. В целях исполнения настоящего договора в тексте договора равнозначно понятию Собственник.

Управление многоквартирным домом – комплекс мероприятий, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежание Собственнику на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Граница эксплуатационной ответственности Собственника (потребителя или пользователя) – место соединения общедомового оборудования и квартирного. На системах водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль); на системе канализации – плоскость раструба тройника; по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты провод квартирной электросети; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, окна, входная дверь, балкон, лоджия.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – орган управления многоквартирным домом. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов. Коммунальные ресурсы: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию и в интересах Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом **№ 3 по адресу: г. Бузулук, 1-й микрорайон**, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества, обеспечить готовность инженерных систем, оказывать дополнительные услуги, определенные общим собранием собственников и указанным в перечне и стоимости работ и услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется принять результат работы и оплатить его.

2.2. Проведение текущего ремонта многоквартирного дома регулируется отдельными договорами, которые согласовываются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Проведение капитального ремонта многоквартирного дома регулируется нормативными правовыми актами органов государственной власти Оренбургской области и определяется региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

2.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома приведены в приложении № 1 к настоящему договору (определяются положениями законодательства РФ, инструкцией по эксплуатации, техническим паспортом или иными документами многоквартирного дома, в пределах границ эксплуатационной ответственности).

2.4. В своей деятельности Стороны обязуются руководствоваться: Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г., иными нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность по управлению многоквартирными домами.

2.5. Для надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Собственник дает согласие на прием, хранение, обработку, передачу и уничтожение персональных данных.

2.6. По оперативным вопросам Собственник взаимодействует с Управляющей организацией через уполномоченного председателя совета дома, избранного в порядке ст.161.1 ЖК РФ.

2.7. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации оказания услуг, выполнение работ, не являющихся предметом настоящего договора, в том числе проведение текущего ремонта общего имущества дома, который осуществляется только на основании решения общего собрания собственников, с утверждением дополнительной сметы.

3. Обязательства Сторон договора

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Обеспечить готовность инженерных систем для предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией:

- по теплоснабжению;

- по горячему водоснабжению;
- по холодному водоснабжению;
- по водоотведению;
- по электроснабжению.

3.1.2. Содержать общее имущество многоквартирного дома исходя из перечня и стоимости работ и услуг и в пределах сумм, указанных в перечне. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении 2 к договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора и обязательным как для Управляющей организации, так и для Собственника. Установление и изменение такого перечня осуществляется на общих собраниях собственников помещений.

3.1.3. Вести бухгалтерский учет по управлению многоквартирным домом.

3.1.4. Принимать, хранить, актуализировать и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанных с управлением таким домом документов, предусмотренные законодательством.

3.1.5. Сбирать, обновлять и хранить информацию о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных реестров, с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

3.1.6. Составлять план работ на содержание общего имущества в многоквартирном доме на следующий календарный год.

3.1.7. Готовить годовой отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.8. Размещать годовой отчет в течение 1 квартала следующего года на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на сайте управляющей организации (www.gks5.mya5.ru). При этом обязательства Управляющей организации перед собственником по предоставлению отчетности считаются исполненными.

3.1.9. Организовывать общие собрания собственников многоквартирного дома по письменному требованию не менее чем 10% собственников, но не чаще 2-х раз в год. Если собственники требуют проведения 3-го собрания и более, каждое такое собрание организуется Управляющей организацией за дополнительную плату за счет средств собственников. Размер расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией общего собрания, проводимого по инициативе собственников, устанавливается на основании калькуляции, утвержденной Управляющей организацией, и единовременно выставляется к оплате в квитанции за соответствующий месяц как дополнительная услуга по проведению дополнительного собрания, из расчета на 1 м2 площади помещения.

3.1.10. Предоставлять Собственнику необходимые документы (копии), выписки, справки, связанные с правом Собственника на многоквартирный дом.

3.1.11. В случаях аварийных ситуаций и грозящих повреждением общего имущества многоквартирного дома и имущества других собственников принимать меры по ликвидации аварий с составлением соответствующих актов. Телефон аварийно-диспетчерской службы указывается в квитанции и на информационных досках.

3.1.12. Вести прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан ежедневно в рабочие дни с 9.00 до 16.00 часов. Прием граждан лично директором осуществляется в четверг с 14.00 до 16.00 часов.

3.1.13. Вести лицевые счета в специальной программе, с обработкой, хранением и передачей персональных данных третьим лицам по договорам.

3.1.14. Организовывать начисление и прием платы за содержание жилого помещения в соответствии с утвержденным перечнем услуг и работ (приложение № 2), с учетом пункта 5.4 договора, а также за иные дополнительные услуги, объем и стоимость которых определяется решением общего собрания собственников, которые оплачиваются Собственниками за счет дополнительных средств.

3.1.15. Раскрывать информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.16 В течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме (ч.10 ст. 162 ЖК РФ).

3.2 Собственник обязуется:

3.2.1. Соблюдать Правила пользования жилым помещением.

3.2.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии. Производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери.

3.2.3. Соблюдать требования пожарной безопасности, проводить мероприятия по исполнению таких требований.

3.2.4. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также выносить бытовой мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.2.5. Утверждать на общем собрании перечень работ и услуг, и соразмерную плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.6. Своевременно вносить плату.

3.2.7. Участвовать в общих собраниях собственников многоквартирного дома.

3.2.8. Исполнять решения общего собрания собственников.

3.2.9. Избрать на общем собрании совет многоквартирного дома и его председателя для обеспечения выполнения решений общего собрания собственников, для осуществления контроля за качеством предоставляемых услуг и выполненных работ, с предоставлением Управляющей организации копии протокола об их избрании.

3.2.10. Обеспечить доступ в квартиру, принадлежащую Собственнику, а также в помещения, являющиеся общей собственностью собственников помещений для проведения осмотров, ремонта в заранее согласованное время, а для устранения аварий - в любое время. В случае не допуска представителя Управляющей организации, иного лица, отвечающего за устранение аварийной ситуации в помещение многоквартирного дома - ответственность за ущерб (вред), причиненный аварийной ситуацией, несет Собственник.

3.2.11. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения, об изменении состава зарегистрированных и фактически проживающих в помещении лиц; ставить в известность нового собственника о необходимости предоставить копии правоустанавливающих документов в Управляющую организацию и заключении договора управления, о наличии задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.12. При отсутствии в помещении более 3-х дней подряд перекрывать всю запорную арматуру (вентили) на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать все электроприборы (кроме холодильников и морозильных камер), сообщать в управляющую компанию телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение в случае аварийных ситуаций.

3.2.13. Соблюдать следующие требования:

- Не производить без согласования с управляющей компанией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (разрешенная мощность не более 2,5 кВт на одну квартиру);
- Не загромождать своим имуществом, отходами, строительным мусором места общего пользования.

- Не ставить личный и служебный автотранспорт вне автостоянки. (В случае повреждения транспорта, находящегося под крышей и окнами дома, управляющая организация не несет ответственности за нанесенный транспорту ущерб падением снега или иных предметов из окон).
- Не курить в местах общего пользования, включая детские площадки.
- Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета. За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, а также произвести ремонт либо замену поврежденного инженерного или иного оборудования, либо возместить стоимость таких работ и материалов, в случае если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений, в том числе в случае самостоятельного включения или отключения Собственниками или пользователями помещений инженерных сетей МКД для подачи коммунального ресурса.
- Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или обратиться в Управляющую организацию и оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, согласно выставленного Исполнителем счета.
- Дополнительно оплачивать на основании выставленного Исполнителем счета затраты на незапланированные работы (в том числе, но не ограничиваясь: устранение последствий несанкционированного вмешательства в системы водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции и кондиционирования, пожарной безопасности и оповещения, связи и телекоммуникации, иные инженерные системы МКД; восстановление в надлежащем виде результатов незаконной перепланировки помещений или использования помещений с нарушением целевого назначения), выполненные по предписаниям надзорных органов, в случае их необходимости и обоснованности, а так же если данная выплата носит единовременный характер. При этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется.
- Не устанавливать без согласования с Исполнителем телевизионные и приемопередающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

3.2.14. В случае установки индивидуального (квартирного) прибора учета приглашать представителя Управляющей организации для составления акта о принятии прибора учета на расчет; с 20 по 24 число передавать показания Исполнителю коммунальных услуг. Исполнитель коммунальных услуг производит расчет размера платы за коммунальные услуги, исходя из Правил № 354. В случае передачи показаний в другие числа, такие показания считаются непереданными, к расчетам не принимаются.

3.2.15. Принимать выполненные работы, оказанные услуги, подписывать акты. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом, в случаях отсутствия со стороны Собственников претензий по их качеству, считаются принятыми собственниками.

4. Права Сторон

4.1. Управляющая организация вправе:

- 4.1.1. Исполнять условия настоящего договора как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц, оставаясь ответственным за их действия.
- 4.1.2. Выставить потребителю счет на оплату в случае ложного вызова им аварийно-диспетчерской службы, зафиксированного по акту, согласно калькуляции, утвержденной Управляющей организацией.
- 4.1.3. Производить судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ уступку прав требования к Собственнику, имеющему задолженность по оплате.
- 4.1.4. Выполнять дополнительные поручения по индивидуальным заявкам за дополнительную плату, утвержденную Управляющей организацией.

4.1.5. Осуществлять контроль за использованием помещения Собственником по назначению и принимать меры в случае использования помещения или общего имущества не по назначению в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. В согласованное с собственником или пользующимся помещением лицом время проводить проверку правильности снятия показаний ИПУ, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.1.7. Размещать информацию.

4.1.8. Требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и по вине лиц, пользующихся помещением, в случае невыполнения обязанности допускать как работников управляющей компании, так и работников аварийных служб.

4.1.9. В случае принятия собственниками решения о досрочном расторжении договора управления Исполнитель имеет право требовать полного возмещения потерь, состоящих из стоимости услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества МКД, стоимость которых рассчитывается из расчёта на 12 следующих месяцев и более, но фактически выполненных до истечения календарного года. В данном случае Исполнитель в последней квитанции на оплату производит доначисление платы за оказанные услуги/выполненные работы и предъявляет данную квитанцию потребителю для оплаты.

4.2. Собственник (потребитель, пользователь) в порядке, определенном действующим законодательством РФ, вправе:

4.2.1. Осуществлять контроль за исполнением настоящего договора как непосредственно, так и через председателя совета дома. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления может быть утвержден на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.2. Вносить предложения по совершенствованию управления многоквартирным домом.

4.2.3. Требовать перерасчета платы за коммунальные услуги и услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, за содержание общего имущества МКД в случаях, предусмотренных законодательством.

4.2.4. Получать сведения о состоянии расчетов по своему личному счету.

4.2.5. Претензии и жалобы могут предъявляться собственником в течение 10 календарных дней с момента, когда ему стало известно о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные после истечения указанного срока, управляющая организация не рассматривает.

5. Цена договора, размер платы, порядок расчетов и внесения платежей

5.1. Цена договора включает в себя плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, а также за дополнительные услуги и услуги, связанные с достижением целей управления домом, определенные общим собранием собственников и указанные в перечне и стоимости работ и услуг.

5.2. Собственник и/или Потребитель (пользователь) включительно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, вносит управляющей организации плату за содержание жилого помещения.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения, в том числе за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, за дополнительные услуги, определенные общим собранием собственников и указанные в перечне и стоимости работ и услуг, утверждается Собственниками и Управляющей организацией на каждый последующий календарный год исходя из состава услуг и работ, согласованных с собственниками, и устанавливается в перечне и стоимости работ и услуг.

5.3.1. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен на период действия договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников, с ежегодным индексированием.

5.3.2. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (начиная с 1 числа соответствующего месяца) указанная плата ежегодно устанавливается методом индексирования платы в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по

Оренбургской области в соответствии с "Основными положениями определения индекса потребительских цен" и публикуемого на его официальном сайте. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений платы не осуществляется.

5.4. Конкретные размеры платежей Собственника и/или потребителя определяются в платежном документе (счете-квитанции).

5.5. Плата по договору вносится на основании платежных документов в отделения банков РФ. Неполучение платежных документов не является основанием для невнесения платы по договору.

5.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы.

5.7. Работы (услуги) выполняются (оказываются) Управляющей организацией в пределах поступивших сумм. Недопоставка услуг, связанная с неплатами собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

5.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату, утвержденную Управляющей организацией.

5.9. Порядок приемки работ (услуг) по Договору.

5.9.1. В 1 квартале года, следующего за отчетным, Управляющая организация обязана предоставить председателю совета дома (в случае его отсутствия или истечения срока полномочий – любому собственнику помещений в многоквартирном доме) (далее – представитель собственников) составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.9.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год.

5.9.3. Предоставление Акта представителю собственников помещений осуществляется одним из способов:

- путем передачи лично. При этом, на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта представителю собственников заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения представителя собственников в данном многоквартирном доме. Датой предоставления акта при этом считается дата отправки заказного письма.

5.9.4. Представитель собственников помещений многоквартирного дома в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предоставления акта должен подписать предоставленный ему Акт и возратить в адрес Управляющей организации, или представить в письменном виде обоснованные возражения по качеству (объема, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Предоставление представителем собственников подписанного Акта или возражений к Акту производится путем направления Управляющей организации заказным письмом с описью вложения или путем их передачи нарочно в офис Управляющей организации.

5.9.5. В случае, если в указанный срок не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 ГК РФ.

5.9.6. Стоимость работ (услуг) по содержанию или текущему ремонту, выполненным по заявке отдельного Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте (бланке-заявке), подписанном данным Собственником. При отсутствии предъявленной в адрес Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

5.9.7. При отсутствии предъявленной в адрес Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней Собственниками помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Наймодатели и Арендодатели, относительно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:

6.1. Представлять Исполнителю сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма (аренды), а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению.

6.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Исполнителю жилищные и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

7. Ответственность и санкции

7.1. При неисполнении Собственником и иными лицами, пользующимися помещением, обязательств по оплате услуг и работ, установленных разделом 5 настоящего договора, Управляющая организация начисляет пени в размере и порядке, установленным действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки.

7.2. В случае порчи или повреждения общего имущества и оборудования, мест общего пользования по вине Собственника, виновный возмещает нанесенный материальный ущерб.

При невозможности установления виновного лица собственники соответствующего подъезда или многоквартирного дома возмещают Управляющей организации материальные потери на их восстановление пропорционально их доле в праве общей долевой собственности, на основании обоснованного расчета потерь, составленного Управляющей организацией.

7.2.1. Собственник несет риск повреждения собственного имущества, а также ответственность перед Управляющей организацией, иными собственниками (потребителями) и третьими лицами за:

- 1) Последствия аварийных ситуаций, возникших по вине Собственника в его помещении.
- 2) Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку (стоянку) автотранспорта на газонах.
- 3) Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению общего имущества в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- 4) Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

7.3. Управляющая организация возмещает Собственнику убытки, причиненные повреждением или утратой имущества многоквартирного дома по своей вине.

7.4. В случае не утверждения на общем собрании соразмерной платы Управляющей организации, Управляющая организация несет ответственность только за выполнение работ/услуг, предусмотренных перечнем работ по настоящему договору.

7.5. За ложный вызов аварийно-диспетчерской службы, а также за отказ от подписи в заявочном листе, Собственник, иное лицо, пользующееся жилым помещением, оплачивают Управляющей организации понесенные расходы по утвержденной ею калькуляции.

7.6. По всем спорным вопросам, возникающим в ходе исполнения своих обязательств, стороны договорились взаимодействовать путем переговоров, при не достижении согласия – обращаться в судебные органы.

7.7. Во исполнение настоящего договора надлежаще отправленным заявлением, уведомлением, извещением, требованием или иным юридически значимым сообщением является сообщение, направленное по месту исполнения договора, то есть по адресу нахождения помещения Собственника (потребителя, пользователя) в данном многоквартирном доме. В соответствии со ст. 165.1. ГК РФ сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

7.8. В соответствии с пунктом 62 Правил № 354 при обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам управляющая организация обязана

составить акт о выявлении несанкционированного подключения, незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение

7.9. Контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

8 Срок действия договора, порядок изменения и расторжения договора

8.1 Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами, распространяет свое действие на отношения сторон с «01» 12 2020 года, но не ранее даты внесения в реестр лицензий Оренбургской области, и действует по «31» декабря 2021 года. При отсутствии заявления одной из сторон (для собственника - решения общего собрания собственников) о прекращении или изменении договора управления многоквартирным домом, по окончании срока его действия такой договор считается каждый раз продленным на каждый следующий календарный год и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

8.2 Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством РФ в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

8.2.1 Изменение условий настоящего Договора осуществляется только по согласию обеих сторон, одностороннее изменение не допускается, за исключением случая применения пункта 5.4 договора.

8.3 Расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Договор может быть расторгнут:

8.3.1. по соглашению сторон;

8.3.2. в судебном порядке, при изменении существенных условий договора;

8.3.3. управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке:

- по истечении срока действия договора, указанного в п. 8.1 настоящего Договора;
- по истечении очередного календарного года с момента заключения настоящего Договора;
- в случае не утверждения общим собранием собственников соразмерной платы за управление, содержание и ремонт общего имущества на очередной год, исходя из размера платы, предложенной Управляющей организацией.

Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней после направления способом, указанным в п.9.2 настоящего договора, уведомления собственникам помещений. Передача технической документации в таком случае осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ.

8.3.4. Собственники помещений вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего договора. При этом, Собственники должны направить в адрес Управляющей организации соответствующий протокол решения общего собрания не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения договора, а также возместить Управляющей организации все потери, понесенные в связи с выполнением данного договора.

9 Прочие условия

9.1 Предоставление доступа в помещение.

9.1.1 Собственник обязан обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг: представителей Управляющей организации - не чаще одного раза в квартал, а работников аварийных служб - в любое время.

9.1.2 Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

9.1.3 В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 5 календарных дней с момента получения уведомления, и предложить другие дату и время предоставления доступа.

9.1.4 Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

9.1.5 В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

9.1.6 С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника и третьих лиц, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

9.2 Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

9.2.2 Если иное прямо не предусмотрено законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:

- 1) путем направления Собственнику (Потребителю) по адресу нахождения его помещения в данном многоквартирном доме заказного письма с уведомлением или телеграммы;
- 2) путем направления Собственнику (Потребителю) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- 3) путем размещения сообщения в подъездах или на дверях подъездов. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным представителем собственников помещений или не менее чем двумя Собственниками помещений или иными незаинтересованными лицами.

9.2.3 Дата, с которой Собственник (Потребитель) считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки соответствующего уведомления.

9.2.4 Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.2.5 В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9.3. Приложения к договору:

Приложение № 1 – состав общего имущества дома.

Приложение № 2 - перечень и стоимость работ и услуг с «01» 12 2020 г.

10 Подписи сторон

Управляющая организация:

Собственник:

ООО УК «Жилище»

Юр. адрес: 461049, Оренбургская обл.,

г. Бузулук, ул. 2 микрорайон, 11.

Фактический: 461049, Оренбургская обл.,

г. Бузулук, ул. 2 микрорайон, 11.

Р/счет: 40702810946200001319

к/с 30101810600000000601

в Оренбургское ОСБ 8623 Сбербанк России

ИНН/КПП 5603031551/560301001

БИК 045354601

тел (35342) 7-78-75.

Эл. почта: gilkomservis30@rambler.ru

www.gilksnva5.ru

Директор

м.п.

Фигурский А.В.

Васильев В.Г.

**Состав общего имущества в многоквартирном доме
№3 по адресу: Оренбургская область, город Бузулук, 1 микрорайон**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Оренбургская обл., город Бузулук, 1 микрорайон, дом №3
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	-
3.	Серия, тип постройки	-
4.	Год постройки	1968г.
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6.	Степень фактического износа	-
7.	Год последнего капитального ремонта	-
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	есть
10.	Наличие цокольного этажа	-
11.	Наличие мансарды	-
12.	Наличие мезонина	-
13.	Количество квартир	70
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	-
15.	Строительный объем	15267куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	3560,9 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	2212 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	-
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	271,3 кв. м
17.	Количество лестниц	4 шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	нет данных
19.	Уборочная площадь общих коридоров	нет данных

20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	нет данных
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3910 кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	56:38:0204006:22

**II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Ленточный	хорошее
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	хорошее
3.	Перегородки	Кирпичные, гипсовые	хорошее
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Ж/б плиты	хорошее
5.	Крыша	Скатная, чердачная	удовлетворительное
6.	Полы	Деревянные по лагам	хорошее
7.	Проемы окна двери (другое)	Пластиковые Деревянные, металлические	хорошее
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Штукатурка Штукатурка по утепленному фасаду	хорошее
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты		удовлетворительное

	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)		хорошее
11.	Крыльца		
12.	Другое		

Управляющая организация:

ООО УК «Жилище»

Юр. адрес: 461049, Оренбургская обл.,

г. Бузулук, ул. 2 микрорайон, 11.

Фактический: 461049, Оренбургская обл.,

г. Бузулук, ул. 2 микрорайон, 11.

Р/счет: 40702810946200001319

к/с 30101810600000000601

в Оренбургское ОСБ 8623 Сбербанка России

ИНН/КПП 5603031551/560301001

БИК 045354601

тел (35342) 7-78-75.

Эл. почта: gikomservis30@rambler.ru

www.gks5.mya5.ru

Директор

м.п.

А.В.Фигурский

Председатель МКД № 3 в 1 микрорайоне

г.Бузулука

дир. (Волков В.П.)

от 30.10.16

Перечень и стоимость работ и услуг,

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

г. Бузулук, 1 микрорайон, дом 3, 1968 года постройки, на 2020 год

(разработана в соответствии с частью 1.2. статьи 161 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491, Минимальным перечнем услуг и работ, утвержденным ПП РФ от 03.04.2013 года № 290, Порядком осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденным ПП РФ от 15.05.2013 г. № 416)

Площадь помещений в МКД 3289,6 кв.м.

Кол-во квартир - 70, кол-во подъездов - 4, этажность - 5;
кадастровый номер земельного участка: 56:38:0204006:22

№ п/п	Наименование услуг/работ	Объем	Стоимость за 1 кв.м.	Стоимость, руб. в месяц	Периодичность	Непосредственный исполнитель
1	Работы, связанные с аварийным обслуживанием	Устранение аварийных ситуаций на инженерном оборудовании общего имущества МКД: ликвидация засоров внутридомовой системы водоотведения; устранение аварийных повреждений систем ХВС, водоотведения, электроснабжения	3,75	12336	Локализация аварии – в течение 30 минут Ликвидация засора канализации – в течение 2х часов Устранение аварийных повреждений – не более 3х суток в круглосуточном режиме	Организация по обслуживанию жилищного фонда
1.1	Диспетчерская служба	прием и выполнение заявок собственников, ведение журнала заявок, взаимодействие с иными АДС и с ЕДДС	0,28	921,09	круглосуточно	Управляющая компания
2	Работы, связанные с безопасностью проживания	Обслуживание газопроводов, входящих в состав общего имущества Осмотр и содержание в исправном состоянии системы вентиляции. Обработка деревянных конструкций противопожарными растворами Проверка подвалов, тех.этажей на загазованность	0,30 2,19 0,18 0,10	986,88 7204,22 592,13 328,96	По графику Осмотры - 3 раза в год выдача акта пригодности Прочистка – по требованию 1 раз в 3 года 1 раз в 10 дней	Специализированная организация Подрядная специализированная организация Подрядная специализированная организация Управляющая компания

Утверждено: СВСогласовано: А.И.И.

3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания инженерных систем, входящих в состав ОИМКД	Осмотр и поддержание в работоспособном состоянии инженерных систем, обслуживание ОДПУ, подготовка имеющихся инженерных сетей к сезонной эксплуатации.	2,30	7566,08	Плановые осмотры - 2 раза в год Подготовка к сезонной эксплуатации - 2 раза в год Обслуживание ОДПУ - 1 раз в месяц (поверка по графику)	Организация по обслуживанию жилфонда Специализированная организация
4	Работы по содержанию несущих конструкций МКД	Проверка и поддержание в исправном состоянии входов в подвалы, контроль за замками, проверка и поддержание температурно-влажностного режима подвала, очистка, дезинфекция, контроль за гидроизоляцией фундамента, контроль за стенами, перекрытиями, лестницами, окнами и полами в местах общего пользования, фасадом, внутренней отделки (подъездов), проверка кровли на отсутствие протечек и их устранение, очистка кровли от мусора, сосулек	1,10	3618,56	Плановые осмотры - 2 раза в год, внеочередные - в течение суток (в случаях природных и техногенных аварий) Работы - в соответствии с перечнем.	Организация по обслуживанию жилфонда
5	Уборка придомовой территории	В осенний период - очистка территории от мусора, сухих листьев; в летний период - подметание, побелка бордюров, покраска урн и скамеек, уборка сорной растительности; в зимний период - уборка снега, посыпка тротуара от наледи; в весенний период - обеспечение оттока воды, общая очистка дворовой территории от снега и льда.	3,10	10197,76	Подметание и очистка урн - ежедневно; покраска - 1 раз в год; уборка снега с отмостки и от подъездов - по мере необходимости	Организация по обслуживанию жилфонда
6	Влажная уборка подъездов	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон	0,96	3158,02	Механизированная уборка и вывоз снега по факту	Специализированная организация
			2,10	6908,16	1 раз в неделю мытье полов, 1 раз в год - влажная уборка панелей, 2 раза в год - мытье окон.	Организация по обслуживанию жилфонда



Согласовано:

Утверждено:

Лист

7	Услуги по управлению	Ведение и хранение технической и иной документации на дом, планирование текущего ремонта, подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта, энергосберегающих мероприятий, осуществление контроля за исполнением работ, организация начисления и сбора платы, взывание задолженности, снятие показаний ОДПУ, участие в организации и проведении общих собраний собственников, предоставление информации в рамках требований законодательства. Взаимодействие с Органами местного самоуправления и органами власти и ресурсоснабжающими организациями по вопросам осуществления управления МКД	4,14	13618,94	В соответствии с режимом работы управляющей организации	Управляющая организация
Итого: Стоимость работ и услуг без учета стоимости коммунальных ресурсов на содержание общего имущества			20,50	67436,8		
Текущий ремонт общего имущества МКД						
Итого: Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД			1,20	3947,52		
			21,70	71384,32		
Коммунальный ресурс (холодная вода) на содержание общего имущества 271,3 м ³			0,11	361,86		
Коммунальный ресурс (горячая вода) на содержание общего имущества 271,3 м ³			0,21	690,82		
Коммунальный ресурс (электроэнергия) на содержание общего имущества 271,3 м ³			0,16	526,34		
Всего: Стоимость работ и услуг с учетом стоимости коммунальных ресурсов на содержание общего имущества.			22,18	72963,33		

* Плата за коммунальный ресурс на содержание общего имущества корректируется с учетом утверждаемых нормативов и тарифов.



Утверждено: _____

Согласовано: _____