



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Управляющая Компания «Основатель»

344022 РФ г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, проспект Богатынянский спуск, д.30/47 ИНН 6163144137 ОГРН 1156196074253

ДОГОВОР № 50-58 кв. _____
управления многоквартирным домом по
ул. 13 Линия 50/58

г. Ростов-на-Дону

« » _____ 2019 г.

ООО Управляющая Компания «Основатель» ОГРН 1156196074263, ИНН 6163144137 в лице директора Берендаковой Галины Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны и _____

_____ ,
являющийся собственником жилого (нежилого) помещения: кв. № _____ на _____ этаже (общей площадью _____ кв.м.) многоквартирного дома по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. _____ д. _____ действующий на основании документа, подтверждающего право собственности

_____ ,
именуемые совместно «Стороны» заключили настоящий договор управления общим имуществом многоквартирного дома (далее Договор) о нижеследующем:

Общие положения.

1.1. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.2. Термины, используемые в Договоре:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в

многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению и содержанию общего имущества МКД. Управляющая организация согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Собственнику предоставляются коммунальные услуги.

Общее имущество многоквартирного дома понимается как:

➤—механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

➤—помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения многоквартирного дома, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и/или

нежилого помещения многоквартирного дома оборудование (технические подвалы);

➤—крыши;

➤—ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

➤—ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

➤—механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения (квартиры), в том числе;

➤—внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из: стояков; ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков,

➤—внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

➤—земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения,

включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджии, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, обращение с ТБО.

Содержание общего имущества - комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникации многоквартирного дома, выполняемых с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания сохранности многоквартирного дома и его надлежащего санитарно-гигиенического состояния, а именно:

←технический надзор за состоянием общего имущества многоквартирного дома (конструктивных элементов общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;

←выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома;

←незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома;

←выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества многоквартирного дома и его придомовой территории.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (профилактический и непредвиденный) - ремонт, выполняемый в целях восстановления исправности общего имущества многоквартирного дома, частичного восстановления его ресурсов с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией; работы по устранению мелких повреждений общего имущества многоквартирного дома, возникающих в процессе эксплуатации.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме установлен действующим законодательством.

2.3. Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и г. Ростова-на-Дону, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника за 30 дней до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Совершать необходимые действия для обеспечения содержания общего имущества МКД

а) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только локализуется. Устранение

причин аварии производится в рабочее время. Заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

б) содержание придомовой территории дома (в границах земельного участка, установленного техническим паспортом домовладения);

в) освещение мест общего пользования;

г) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов, кровли дома до границы эксплуатационной ответственности.

3.1.2. Обеспечить содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. Обеспечить готовность инженерных систем к бесперебойному предоставлению коммунальных услуг Собственнику ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором

3.1.6. Обеспечить начисление и сбор платы за содержание общего имущества с Собственника.

3.1.7. Обеспечить оплату дополнительных видов услуг (дератизация, очистка вентканалов и т. д.) организациям, осуществляющим обслуживание дома в размерах поступивших платежей от Собственников.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в соответствии с ЖК РФ, а также правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.9. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба

общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника

3.1.10. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, Постановлениями Правительства Российской Федерации и г. Ростова-на-Дону, регулируемыми вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, а также настоящим Договором.

3.1.11. По истечению каждого года управления многоквартирным домом предоставлять, собственнику отчет о проделанной работе, о выполнении условий настоящего Договора в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации. Отчет о проделанной работе предоставляется Управляющей организацией в письменном виде путем рассылки Собственникам или в приложении к счет-квитанциям по оплате за жилое помещение или иным способом.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей), имеющих соответствующие лицензии и сертификаты для выполнения обязательств по настоящему договору. Оказывать платные услуги, согласно прейскуранту платных услуг.

3.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.

3.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством Требовать устранения нарушений.

3.2.4. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам производить осмотр жилого дома, а также санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственника, с целью проверки их состояния.

3.2.5. С участием представителя (представителей) Собственников помещений составить акт технического состояния многоквартирного дома, а так же перечень имеющейся технической документации с которой управляющая компания

приступила к управлению данным домом.

3.2.6. При наличии согласия собственников помещений использовать нежилые помещения, находящиеся в общедомовой собственности, свободные от обременений для размещения соответствующих технических служб необходимых для осуществления эксплуатации многоквартирным домом с правом сдачи данных помещений в аренду с оплатой коммунальных услуг и с направлением полученных доходов от аренды (за вычетом соответствующих расходов) на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома находящегося в управлении.

3.2.7. При наличии согласия собственников помещений предоставлять общее имущество в многоквартирном доме (фасад, кровля, лифты, подъезды, земельный участок и т.д.) для размещения как отдельно стоящих рекламных конструкций, так и рекламных конструкций, монтируемых и располагаемых на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий (вывески, стенды, растяжки, баннеры, щиты, указатели, световые мониторы, кронштейны, консоли, пано настенные, световой короб, выносные рекламные установки и иные рекламные конструкции) с направлением полученных доходов от рекламы (за вычетом соответствующих расходов) на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома находящегося в управлении.

3.2.8. Взыскивать задолженность по оплате жилого помещения с Собственника в досудебном, судебном порядке и в порядке исполнительного производства..

3.2.9. В случае возникновения аварийной ситуации/пожара в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждению имущества Собственника данного помещения и других собственников жилых и нежилых помещений и при отсутствии сведений о местонахождении Собственника и связи с ним, а также местонахождения ключей у доверенного лица в момент аварии, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и/или МЧС в получении доступа в помещение ликвидировать аварию с обязательным составлением акта.

3.2.10. Использовать персональные данные Собственника, нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме с правом передачи их третьим лицам (вычислительный центр) для открытия и ведения лицевого счета, выполнения начислений и изготовления квитанций по оплате за жилое помещение. Заключение настоящего Договора Собственником признается согласием (согласием нанимателя жилого помещения в многоквартирном доме) на обработку его персональных данных третьими лицами (вычислительный центр) для целей, предусмотренных настоящим пунктом.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями настоящего договора вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям и УК в целях содержания общего имущества.

4.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.

4.1.3. Соблюдать действующие правила содержания жилого дома и придомовой территории.

4.1.4. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006), Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170), а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме

(утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006) и придомовой территории.

4.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердаков, кровель и т.д., и выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.6. Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества МКД в размерах, утвержденных решением на общем собрании собственников помещений МКД.

4.1.7. Обеспечить доступ в помещение представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в помещении Собственника. Содействовать обеспечению доступа в случае необходимости проведения неотложных технических работ и ликвидации аварий в соответствии с действующим законодательством.

4.1.8. Соблюдать следующие требования:

а) без согласования с управляющей компанией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов.

б) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению.

в) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, предоставить доступ для ликвидации аварийной ситуации, не загромождать своим имуществом, строительными материалами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

г) кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны устанавливать при наличии проекта и согласования с Управляющей организацией.

4.1.9. Для обеспечения при необходимости оперативной

связи с Собственником в целях, связанных с исполнением договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

4.1.10. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, не превышающей 3 (4,5) кВт для домов, оборудованных газовыми плитами и 7 (10) кВт для домов, оборудованных электрическими плитами (в скобках указана нагрузка для домов 2003 г. и более поздних годов постройки), дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

4.1.11. Ознакомить всех проживающих совместно с Собственником в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.12. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого (нежилого) помещения и оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, а также общего имущества

4.1.13. Своевременно (но не позднее 10 рабочих дней с момента изменений) сообщать Управляющей организации об изменениях в составе зарегистрированных лиц (по форме 9) в указанном помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за недополученные услуги по договору. В случае несвоевременного предоставления собственником указанной информации, начисления производятся по имеющимся данным до момента представления соответствующей информации. Начисления по вновь представленным данным начинаются с момента предоставления указанной информации Перерасчет за предыдущий период не производится.

4.1.14. Своевременно в соответствии с законодательством сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

4.1.15. Своевременно передавать в ресурсоснабжающие

организации показания приборов учета (при их наличии).

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации предоставления ему дополнительных (платных) услуг согласно прейскуранту, если эти работы не входят в утвержденный тариф (Приложение 2 и Приложение 3 к настоящему договору).

4.2.2. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором.

4.2.3. Заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных (платных) услуг, не входящих в утвержденный тариф, повышающих комфортность проживания в доме:

- выборочный капитальный ремонт общего имущества МКД;

- ремонт подъездов;

- замена оконных рам в подъездах;

- спил и кронирование деревьев (при наличии технической возможности);

- установка приборов учета ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями;

- прочие услуги, не входящие в утвержденный тариф (Приложение 2 и Приложение 3 к настоящему договору) необходимость, которых возникает в процессе эксплуатации МКД.

4.2.4. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

5. Расчеты по договору

5.1. Размер платы за содержание жилья составляет **20 руб. 00 коп. за квадратный метр помещения** .

5.1.1 Размер расходов Собственника в составе платы за содержание жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема

потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета (при его наличии), по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета плата за содержание жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется по нормативам потребления соответствующего коммунального ресурса.

5.1.2. Объем указанных коммунальных ресурсов распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, в размере превышения объема, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме п.9.2 ст.156 ЖК РФ.

5.2. Расчетный период для оплаты за жилое (нежилое) помещение устанавливается равным календарному месяцу.

5.3. В состав платы по договору, вносимой Собственником, включаются:

5.3.1. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.3.2. Плата за коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение / водоотведение, электроснабжение на общедомовые нужды;

5.4. Плата за помещение и коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

5.5. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, установленные тарифы на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества за предыдущие периоды.

5.6. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется в случае принятия соответствующего решения Региональной службой по тарифам Ростовской области в части расценок, входящих в структуру тарифа (противопожарные мероприятия, дератизация, дезинсекция и т. п.). Управляющая организация обязана уведомить Собственника об изменении суммы оплаты путем размещения информации на досках объявления или размещения на официальном сайте Управляющей организации.

С 01 января календарного года, но не чаще 1 раза в год размер оплаты по договору за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен соразмерно индексу инфляции, установленному на соответствующий год согласно прогнозу роста тарифов и цен на услуги организаций ЖКХ, утвержденному Министерством экономического развития России ([письмо Минэкономразвития России от 28.09.2010 № 17957-АК/Д03 и последующие нормативные документы для будущих периодов](#)).

Индексирование тарифа на оплату по договору за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится по следующей формуле:

T_i (тариф текущего года) = T (тариф прошлого года) $\times I$ (процент инфляции на текущий год, установленный согласно прогнозу роста тарифов и цен на услуги организаций ЖКХ Министерством экономического развития России).

Изменение стоимости договора, предусмотренное настоящим пунктом, осуществляется Управляющей организацией в одностороннем порядке в соответствии с письмом Министерства регионального развития РФ от 06.03.2009 г. № 6174-АД/14.

5.7. Оплата собственниками помещений за потребленные коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) в целях содержания общего имущества не является доходом управляющей компании, так как перечисляется соответствующим ресурсоснабжающим организациям.

5.8. При предоставлении услуг по содержанию общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.9. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Управляющая организация вправе информировать собственников об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.11. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 5.3 настоящего договора и установленные в соответствии с договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы, и вносится собственником единовременно.

5.12. Управляющая организация вправе осуществлять вывоз мусора, образованного Собственником при проведении ремонта принадлежащих ему помещений, по письменному уведомлению собственников, согласно тарифов специализированной организации по вывозу отходов,

установленным для вывоза строительного мусора. В случае нарушения данного условия со стороны собственников, Управляющая организация вправе взыскать с собственника денежные средства за вывоз такого мусора.

5.13. Неиспользование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. Ответственность

6.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в разделе 5 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которой установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

6.2. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.

6.4. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994 года.

7. Прочие положения

7.1. Договор действует с момента подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с 01 августа 2019 года.

7.2. Договор заключается сроком на 3 года с момента,

указанного в п. 7.1.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора за два месяца до окончания срока его действия, договор считается продленным (продлонгированным) на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим договором.

7.3. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, данная процедура осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

7.4. Расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в [порядке](#), предусмотренном п.8 ст 162 ЖК РФ.

7.5. Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи Управляющей организации, а также собственноручную подпись, при заключении данного договора.

7.6. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.7. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.8 Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

7.9. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением настоящего договора.

7.10. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

8. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Собственник:

ООО «Управляющая компания ФИО _____

Основатель»

Адрес: 344022, г. Ростов-на-Дону

Юр.адрес: Богатыновский спуск
30/47

факт. адрес: М.Горького,186
оф. 112

тел. (863)2 855-877

E-mail:

ooo.ukosnovatel@yandex.ru

ИНН/КПП

6163144137/616301001

ОГРН 1156196074253

Р/сч. 40702810652090014263

в ПАО «Сбербанк России»

Ростовское отделение № 5221

Кор/сч. 30101810600000000602

БИК 046015602

Режим работы:

С понедельника по пятницу с

8:00 до 17:00

Перерыв с 12:00 до 13:00

Выходной: суббота, воскресенье

Тел. аварийной службы

279-71-49

Паспорт серия: (или иной
документ, подтверждающий
право собственности)

Выдан _____

Зарегистрирован _____

Телефон

дом. _____

Моб. _____

Email _____

Директор _____

Берендакова Г.Н.

Собственник _____

(подпись)

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом

границ ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Собственником

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Исполнителем** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.

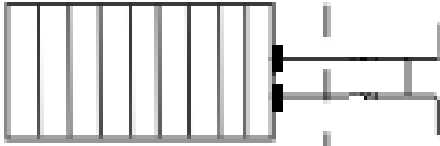
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящемуся и/или проходящему транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Исполнителя**, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Исполнителя**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и/или **Исполнителя**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу **Исполнителя** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.



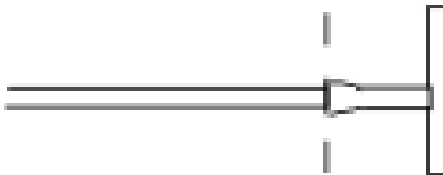
Отопление
до контргайки радиатора
отопления в помещении



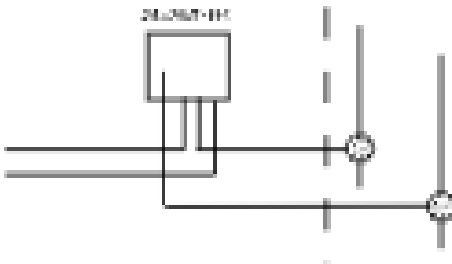
ГВС
до первого вентиля (вкл.)
на стояке в помещении



ХВС
до первого вентиля (вкл.)
на стояке в помещении



КНС до первого
раструба в помещении



Эл.сеть
до эл. счетчика

Приложение №2 к Договору управления МКД

Перечень работ (услуг) по управлению и содержанию общего имущества МКД.

Наименование	Периодичность	Исполнитель
1. Ведение технической документации на МКД	Постоянно	УО
2. Осуществление контроля и составление актов недопоставки коммунальных услуг.	Постоянно	УО
3. Создание и ведение базы данных по МКД	Постоянно	УО
4. Ведение расчетов, выдача копий лицевых счетов и др.	Постоянно	УО
5. Ведение паспортно-регистрационного учета.	Постоянно	УО
6. Информирование собственников об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг	Постоянно	УО
7. Рассмотрение писем, заявлений, жалоб граждан, подготовка ответов по ним.	Постоянно	УО
8. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, поставщиками, подрядчиками на выполнение работ, оказание услуг.	Постоянно	УО
9. представительство интересов собственников в государственных, правоохранительных и иных органах.	Постоянно	УО
10. Претензионно-исковая работа.	Постоянно	УО
11. Работы по текущему ремонту в соответствии с планом, утвержденным собственниками помещений МКД	В соответствии с установленными сроками	УО
12 Аварийно-диспетчерской обслуживание МКД	Постоянно	УО

Работы аварийного характера в жилых зданиях

К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:
- выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан.
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома.
Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий.**

Целью осмотров является выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования зданий и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома.

Проведение осмотров(обследований):

№	Элементы и помещения здания(объекта)	Кол-во осмотров в год	Примечание
1.	Крыши	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
3.	Инженерное оборудование и коммуникации здания	1	Перед началом отопительного сезона
4.	То же, обслуживаемое спец. организациями по договору с собственником, владельцем здания	1	В сроки, установленные нормативными документами
5.	Вспомогательные помещения здания с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них	1	В период подготовки к весенне-летней эксплуатации
6.	Внешнее благоустройство здания	1	В течение года

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а так же в связи с жалобами и обращениями граждан. Результаты осмотра фиксируются и систематизируются для определения вида ремонтных работ.

Подготовка к сезонной эксплуатации жилых домов .

1. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

1.1. Виды работ:

- ← очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление и прочистка водосточных труб, колен и воронок;
- ← приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- ← проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ← ремонт отмосток при посадках, отслоений от стен;
- ← ремонт полов на лестничных клетках. (в рамках средств на лицевом счете дома)

2. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.1. Работы выполняются во всех зданиях по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

2.2. Виды работ:

ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;

ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах и чердаках жилых домов;

восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;

очистка от коррозии и окраска газопроводов, ограждение приямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;

ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;

замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт входных дверей и дверей вспомогательных помещений;

устранение причин подтопления подвальных помещений.

Границы эксплуатационной ответственности между УК и Собственником:

Управляющего	Собственника
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру в квартире и сантехоборудование
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства(за исключением квартирных электросчетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
4. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, запорно-регулирующей арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а так же другого оборудования, расположенного на этих сетях.	4. Ответвления от стояков системы отопления после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и приборы отопления
5. По строительным конструкциям-внешняя поверхность стен помещения, оконных заполнений	5. По строительным конструкциям-внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение(квартиру)

Собственник:

Управляющая организация:

ООО УК «Основатель»

Берендакова Г.Н..

Приложение №3 к договору управления МКД
Размер платы (тариф)
содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.метр
оплачиваемой площади, на 2019-2020 г.г.

Жилищные услуги:	Тариф
Содержание и ремонт жилого помещения	руб./м ² в месяц
Многоэтажные жилые дома высокой капитальности, имеющие все виды благоустройства, без лифта и мусоропровода	20,00

№	Наименование	
1.	Содержание и техническое обслуживание (в т.ч. АДС (аварийно-диспетчерская))	4,40
2.	Текущий ремонт общего имущества (подготовка к зиме и другие основные плановые работы, согласно договора)	4,10
3.	Материалы	3,66
4.	Услуги сторонних организаций	2,51
5.	Санитария в т.ч. плановая санитарная обработка (дезинфекция, дезинсекция, дератизация)	1,61
6.	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	3,72
	Итого	20,00

По итогам года, при отсутствии утвержденного нового тарифа на содержание и ремонт жилого помещения на новый год, управляющая организация вправе увеличить действующий тариф самостоятельно на размер официального показателя инфляции за истекший год.

Собственник:

Управляющая организация:

ООО Управляющая компания «Основатель»
