

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 1

с. Калиновское

«10» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Сухоложская», в лице Директора Косых Л.П. действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и собственник помещений

именуемый в дальнейшем Заказчик, а вместе в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, проведенного администрацией муниципального образования «Калиновское сельское поселение», отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «18» июля 2018 № 3, экземпляр которого хранится в администрации муниципального образования «Калиновское сельское поселение». Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Предметом настоящего Договора является осуществление Управляющей организацией функций по управлению общим имуществом собственников в многоквартирном доме на территории п/о Порошино муниципального образования «Калиновское сельское поселение» дом №20, в котором находятся помещения.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491, а также технической документацией на многоквартирный дом.

1.4. По настоящему Договору Управляющая организация от имени и по заданию Заказчика, за счет средств собственника (нанимателя) в течение срока действия Договора за вознаграждение обязуется обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственников и оказывать собственникам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома согласно Приложению 3 к настоящему Договору; обеспечить предоставление собственникам, пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Участие собственников в настоящем Договоре обуславливается реализацией им обязанностей по несению расходов на содержание принадлежащего ему помещения, расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 158 ЖК РФ.

1.6. Характеристика и состояние многоквартирного дома, находящегося в нем инженерного оборудования и инженерных систем содержатся в техническом паспорте многоквартирного дома, кадастровом плане земельного участка (при наличии).

1.7. Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен Приложением 3 к настоящему Договору (далее – Перечень работ). Указанный Перечень работ устанавливается сроком не менее чем на один календарный год.

1.8. Управляющая организация ведет учет, начисление, сбор и аккумулирование средств, оплачиваемых собственниками (нанимателями) по настоящему Договору, самостоятельно или с помощью третьих лиц, используя данные, полученные по настоящему Договору.

1.9. Собственник передает Управляющей организации право согласования технических условий размещения отдельными собственниками или третьими лицами на конструктивных элементах многоквартирного дома сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных и коллективных антенн и прочих инженерных сетей, и оборудования, не предусмотренных проектом здания, если это не противоречит установленным правилам и нормам, и интересам собственников.

1.10. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, контроля над качеством предоставляемых услуг по настоящему Договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением настоящего Договора, не относящихся к компетенции общего собрания собственников, Управляющая организация взаимодействует с Советом многоквартирного дома или иными уполномоченными лицами.

1.11. Принятие решения об использовании технических и иных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, является исключительно компетенцией общего собрания Собственников.

1.12. При аварии на инженерных сетях, для устранения которой требуется проведение ремонтных работ, в случае если указанные работы не включены в Перечень работ, Управляющая организация вправе за счет собственных средств произвести необходимый ремонт с последующим возмещением Собственником произведенных затрат. Собственник несет затраты по проведению аварийно-восстановительных работ пропорционально занимаемой площади. По личному заявлению Собственника ему может быть предоставлена рассрочка платежа, но не более чем на срок действия Договора.

2. Права и обязанности Сторон

Права и обязанности Собственника

(нанимателя в случаях, установленных законом):

2.1. Собственник (наниматель) имеет право:

2.1.1. на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также установленными стандартами и нормами действующего законодательства Российской Федерации;

2.1.2. на устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг, осуществление контроля над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором;

2.1.3. на получение дополнительных услуг за отдельную плату, о чем может быть направлено соответствующее предложение в Управляющую организацию;

2.1.4. на получение у Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по настоящему Договору;

2.1.5. при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и ремонту общего имущества требовать либо безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги), либо возмещения понесенных расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами;

2.1.6. обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в соответствующие саморегулируемые организации, государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики;

2.1.7. требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора, в установленном законом порядке и в соответствии с условиями настоящего Договора; предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения исполнения обязательств по Договору; за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями, избираемых на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.8. по согласованию с Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией, при наличии технической возможности отказаться от предоставления отдельных видов коммунальных услуг. При получении согласования, отключение и подключение инженерных сетей производится за счет собственников (либо соответствующего собственника) с составлением соответствующего акта, подписанного представителем ресурсоснабжающей организации;

2.1.9. участвовать в обследовании технического состояния общего имущества многоквартирного дома;

2.1.10. пересматривать и изменять Перечень работ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2.1.11. пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Собственник (наниматель) обязан:

- 2.2.1. своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание, управление, текущий и капитальный ремонт, а также коммунальные услуги, в том числе за проживающих в жилом помещении граждан (арендаторов, нанимателей жилого помещения по договорам коммерческого найма и иных лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, но занимающих его);
- 2.2.2. соблюдать правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также иные установленные законодательством обязанности;
- 2.2.3. допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общему имуществу, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций;
- 2.2.4. следить за техническим состоянием общего имущества, находящегося в помещениях. При обнаружении неисправностей на внутренних инженерных сетях многоквартирного дома, находящихся в помещениях (тепловых сетях, сетях холодного водоснабжения, водоотведения и т.п.), принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них в диспетчерскую или в аварийную службу Управляющей организации;
- 2.2.5. своевременно за свой счет производить ремонт собственных помещений, устранять за свой счет повреждения помещений, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в помещениях, не относящегося к общему имуществу, если указанные повреждения произошли по вине собственников (нанимателей) либо лиц, совместно с ними проживающих, а также возмещать связанные с этим убытки, в т.ч. нанесенные другим жилым и нежилым помещениям многоквартирного дома, имуществу проживающих в нем граждан, иных лиц;
- 2.2.6. соблюдать правила пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства;
- 2.2.7. при наличии отдельного входа в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обеспечивает содержание в чистоте и порядке территорию, в радиусе не менее 5 метров прилегающую к помещению. Границы ответственности по уборке прилегающей территории согласовываются с Управляющей организацией. У отдельных входов в занимаемое помещение Собственник либо лицо, пользующееся помещением Собственника, обязаны устанавливать мусоросборники и содержать их, организовать сбор и вывоз отходов, образующихся в результате предпринимательской деятельности;
- 2.2.8. при размещении на конструктивных элементах здания сетей или оборудования кабельного телевидения, индивидуальных (спутниковых) телевизионных антенн, прочих инженерных сетей и оборудования, не предусмотренных проектом здания, оформлять необходимые согласования с Управляющей организацией и получить разрешение в установленном законом порядке;
- 2.2.9. не допускать сбрасывание мусора, отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты в канализационную систему;
- 2.2.10. использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру, использовать индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации, противопожарным и санитарно-техническим нормам только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.
- Также без письменного разрешения Управляющей организации:
- не производить самостоятельного отключения систем инженерного оборудования многоквартирного дома;
 - не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
 - не допускать выполнение работ и совершения действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома.
- 2.2.11. не производить переустройство и перепланировку помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку инженерного оборудования либо установку дополнительного оборудования, размещение и установку на стенах здания наружной рекламы, баннеров, без получения разрешения в порядке, установленном действующим законодательством. Максимально допустимая мощность бытовых электроприборов, которые может использовать Собственник, определяется техническими возможностями электрических сетей многоквартирного дома, которая для многоквартирных домов с газовыми плитами составляет 1,5 кВт, с электроплитами составляет 2 кВт. (без учета мощности электроплиты). Электроснабжение Собственника осуществляется по третьей категории надежности;
- 2.2.12. в случае перехода права собственности на помещение Собственник обязан в разумный срок представить Управляющей организации сведения о новом собственнике;

2.2.13. при обоснованной необходимости проведения срочного капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома принять в течение 30 дней со дня получения соответствующего уведомления от Управляющей организации на общем собрании решение о сроке его проведения, размере и сроках оплаты капитального ремонта;

2.2.14. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год (ч.7 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Права и обязанности Управляющей организации:

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1. привлекать для исполнения обязательств по настоящему Договору третьих лиц, имеющих необходимые для этого лицензии, допуски, персонал и пр.;

2.3.2. принимать меры по организации взыскания задолженности по платежам за предоставленные услуги (выполненные работы) самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

2.3.3. при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов, старшего по дому (подъезду) получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

2.3.4. производить осмотры состояния общего имущества, расположенного в помещениях Собственника, при необходимости снимать показания индивидуальных приборов учета воды, тепловой энергии, контролировать выполнение Собственником обязательств по настоящему Договору, требовать устранения выявленных недостатков;

2.3.5. Совместно с Советом многоквартирного дома, а в случае отсутствия такового самостоятельно определять приоритеты расходования внесенной платы за техническое обслуживание в пределах годовой сметы. В случае нехватки средств по отдельным статьям расходов Управляющая организация имеет право выполнять аварийно-восстановительные работы за счет собственных средств, с последующим возмещением произведенных ею расходов собственниками (нанимателями);

2.3.6. требовать от собственников (нанимателей) своевременного внесения платы за техническую эксплуатацию, коммунальные услуги, услуги специализированных организаций, а также в фонд капитального ремонта многоквартирного дома;

2.3.7. вносить на голосование общего собрания собственников вопросы и предложения, касающиеся исполнения настоящего Договора;

2.3.8. в установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору;

2.3.9. осуществлять по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме целевые сборы;

2.3.10. не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ, без соответствующего решения собственников.

2.3.11. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечив соблюдение нормативных требований;

2.3.12. осуществлять расчеты с Собственником с привлечением платежных агентов;

2.3.13. осуществлять действия по обработке персональных данных собственника (нанимателя) и членов его семьи в целях исполнения настоящего договора, а также, поручать обработку таких данных в указанных целях третьим лицам, при этом ответственность по обеспечению конфиденциальности таких данных лежит как на третьем лице, так и на управляющей организации.

2.4. Управляющая организация обязана:

2.4.1. обеспечить организацию и выполнение работ по техническому обслуживанию многоквартирного дома в соответствии с Перечнем работ и в пределах платежей собственников за техническое обслуживание;

2.4.2. в интересах и за счет собственников (нанимателей) заключить договоры со специализированными организациями, предоставляющими услуги по сбору и вывозу твердых (жидких) бытовых отходов, эксплуатации и ремонту, техническому и аварийно-диспетчерскому обслуживанию внутридомового оборудования.

2.4.3. заключить договоры с соответствующими организациями, выполняющими и/или оказывающими в пользу собственников (нанимателей) в многоквартирном доме работы и услуги жилищно-коммунального назначения, оговоренные в Перечне работ;

2.4.4. обеспечить организацию уборки придомовой территории, выполнение работ по содержанию и благоустройству придомовой территории;

2.4.5. организовать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;

- 2.4.6. анализировать расходы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и выносить предложения по их изменению для утверждения в установленном порядке;
- 2.4.7. осуществлять подготовку экономических расчетов по планируемым работам и услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- 2.4.8. планировать и осуществлять мероприятия по энерго- и ресурсосбережению в доме в пределах средств, предусмотренных на эти цели;
- 2.4.9. извещать собственников (нанимателей) об изменении размера оплаты за предоставляемые услуги и выполняемые работы по настоящему Договору не менее чем за 30 дней до дня выставления платежных документов (квитанций) с измененным размером платы;
- 2.4.10. контролировать качество поставляемых коммунальных услуг;
- 2.4.11. составлять и оформлять в установленном порядке соответствующие акты о предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Привлекать при необходимости для участия в составлении актов поставщиков соответствующих видов услуг;
- 2.4.12. обеспечить выполнение заявок собственников (нанимателей) по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту. Работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются в пределах денежных средств, предусмотренных на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. Адреса и контактные телефоны, по которым принимаются заявки, указаны в Приложении 5 к настоящему Договору;
- 2.4.13. обеспечить сохранность имеющегося в наличии технического паспорта на многоквартирный дом, и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом;
- 2.4.14. осуществлять подготовку предложений по постановке дома на капитальный ремонт, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и по размеру платежей собственников за капитальный ремонт;
- 2.4.15. разъяснять собственникам (нанимателям) последствия выполнения их решений по сокращению объемов и видов работ по содержанию и ремонту общего имущества по различным обстоятельствам, влекущим за собой невозможность или затруднение выполнения работ и оказания услуг в необходимом объеме, тем самым способствующих переходу многоквартирного дома в недопустимое состояние;
- 2.4.16. использовать средства, поступающие в виде оплаты услуг по настоящему Договору от собственников (нанимателей) (за исключением средств, поступающих в виде вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению, являющегося доходом Управляющей организации), строго в соответствии с их целевым назначением, а именно – осуществлять перечисление средств исполнителям работ и услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию многоквартирного дома своевременно и в полном объеме;
- 2.4.17. информировать собственников (нанимателей) о проведении плановых и внеплановых ремонтных работах, о дате проведения ежегодного технического обследования общего имущества путем размещения на доске объявлений;
- 2.4.18. по итогам проведенного технического обследования многоквартирного дома и в соответствии с составленной дефектной ведомостью определить план мероприятий на календарный год, с разбивкой по видам и объемам услуг (работ), приоритетными видами услуг (работ) являются те услуги (работы), которые направлены на устранение недостатков, указанных в акте или дефектной ведомости, выявленных при принятии многоквартирного дома в управление;
- 2.4.19. ежегодно предоставлять Заказчику отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

3. Размер платы за услуги и порядок её внесения

- 3.1. Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.2. Повышение стоимости услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома осуществляется один раз в год не выше Ключевой ставки, установленной Банком России, действующей на момент изменения и оформляется дополнительным соглашением к Договору управления многоквартирным домом.
- 3.3. Размер платы за коммунальные услуги и услуги специализированных организаций рассчитывается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 3.4. Управляющая организация совместно с Советом многоквартирного дома, а в случае отсутствия такового самостоятельно определяет приоритеты направления расходования платы за содержание и текущий ремонт в пределах сметы услуг (работ) по текущему ремонту и техническому обслуживанию общего имущества. В случае недостаточности средств по отдельным статьям расходов Управляющая организация вправе оказывать услуги (выполнять работы) за счет собственных средств, с последующим

возмещением из платежей будущих периодов собственников (нанимателей) в порядке, установленном законодательством.

3.5. Средства, поступившие в виде платы за осуществление функций управления многоквартирным домом, являются доходом Управляющей организации и подлежат отражению отдельной строкой в отчете Управляющей организации по результатам работы.

3.6. Размер платы за капитальный ремонт состоит из взноса на капитальный ремонт в размере минимального взноса установленном органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса – на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Отчисления на капитальный ремонт носят накопительный и целевой характер. При выборе иного способа управления многоквартирным домом неизрасходованные накопления по капитальному ремонту передаются иному юридическому лицу, осуществляющему функции управления многоквартирным домом.

3.7. Размер платы за вывоз и утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов устанавливается специализированной организацией по предоставлению таких услуг.

3.8. Оплата коммунальных услуг производится по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Оплата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (при наличии), отопление (теплоснабжение).

3.9. Плата по настоящему Договору вносится Управляющей организации либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за услуги по настоящему Договору вносится на основании платежных документов (квитанций), выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.10. В случае предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственник(наниматель) вправе требовать снижения размера платы за услуги по настоящему Договору, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Порядок осуществления контроля по исполнению настоящего Договора взаимодействие и ответственность Сторон

4.1. Для обеспечения контроля Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством предоставляет собственникам (нанимателям) отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение квартала по окончании года управления путем размещения на доске объявлений, а в случае ее отсутствия на площадке первого этажа каждого подъезда.

4.2. Для осуществления контроля по настоящему Договору Управляющая организация обязана организовать учет доходов и расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.3. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за:

- непредставление информации в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» - 1000,00 рублей за каждый случай непредставления информации;

- невыполнение обоснованной заявки собственника (нанимателя) в рамках исполнения договора управления – 3000,00 рублей за каждый случай невыполнения;

- отсутствие письменного ответа Управляющей организации на письменное обращение собственников (нанимателей), касающееся выполнения условий Договора, в течение 30 календарных дней с момента получения соответствующего обращения - 1000,00 рублей за каждое не отвеченное обращение.

4.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственникам (нанимателям), если:

- собственники (наниматели) не исполнили или ненадлежащим образом исполнили свои обязательства по Договору;

- неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору произошло вследствие отсутствия доступа в помещения в многоквартирном доме;

- вред возник вследствие непреодолимой силы либо вины собственников (нанимателей) или третьих лиц;

- вред возник из-за недостатков в содержании и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора. Под «недостатками» в настоящем подпункте

понимаются недостатки, выявленные при принятии многоквартирного дома в управление, отраженные в акте, устранение которых должно было производиться в соответствии с планом проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Лица, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательством об административных правонарушениях.

4.7. Собственник взаимодействует с Управляющей организацией по вопросам настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей в доме. Для обеспечения оперативного и рационального взаимодействия с Управляющей организацией Собственник, наряду с другими собственниками в доме, в соответствии со ст. 161.1. Жилищного кодекса РФ обязан избрать на общем собрании Совет многоквартирного дома.

4.8. Контроль над деятельностью Управляющей организации осуществляется Собственником лично либо через Совет многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома.

4.9. Недостатки, выявленные Собственником или уполномоченным представителем в доме, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

4.10. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственника по устранению этих недостатков, рассматриваются Управляющей организацией в течение десяти рабочих дней с момента получения акта.

4.11. Управляющая организация в течение десяти рабочих дней с момента получения акта, в случае, если устранение недостатков не может быть произведено по объективным причинам, вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании собственников дома с участием своего представителя.

5. Срок действия и порядок расторжения Договора

5.1. Срок действия договора управления многоквартирным домом - 3 года.

5.2. Срок действия договора управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания (о выборе способа управления многоквартирным домом), созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров, в течение 30 дней с момента подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

5.3. 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 условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, с уведомлением Управляющей организации не менее чем за 2 месяца.

Договор может быть прекращен до истечения срока его действия в следующих случаях:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего Договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

5.4. Управляющая организация не имеет права в одностороннем порядке досрочно прекратить Договор.

5.5. Управляющая организация не менее чем за 30 дней до даты окончания Договора должна предоставить собственникам отчет о выполненных работах, сведения об оставшихся средствах, накопленных по статье капитальный ремонт, а также передать техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом вновь выбранной управляющей организацией либо собственнику, указанному в решении общего собрания. Не позднее чем через 60 дней от даты

прекращения Договора Управляющая организация перечисляет на р/счет вновь выбранной управляющей организации денежные средства, накопленные по статье капитальный ремонт, о чем составляется соответствующий акт.

5.6. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6. Заключительные положения

6.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Свердловской области.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на, то лицами.

6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться Сторонами в письменной форме. Сообщения Управляющей организации будут считаться полученными Собственником, если они направлены в адрес Собственника с уведомлением о вручении.

6.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1 к Договору управления многоквартирным домом «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

Приложение 2 к Договору управления многоквартирным домом «Перечень услуг по управлению многоквартирным домом»;

Приложение 3 к Договору управления многоквартирным домом «Перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

Приложение 4 к Договору управления многоквартирным домом «Перечень коммунальных услуг»;

Приложение 5 к Договору управления многоквартирным домом «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок».

6.5. Условия Договора приняты собственниками дома и являются одинаковыми для всех собственников.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Сухоложская»

Юридический и фактический адрес:

624800, Свердловская область, г.Сухой Лог,
ул.Гагарина, д.3, факс/тел. (34373) 45208, 44631
р/с 40702810416210114076

УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г.Екатеринбург

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

ИНН 6633012068

КПП 663301001

ОКПО 97924627

ОГРН 1069633012008

ОКАТО 65494000000

ОКТМО 65758000001

E-mail: ukslog@mail.ru

Директор ООО УК «Сухоложская»


/Л.П.Косых/
(подпись)

Заказчик:

Состав общего имущества многоквартирного дома

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

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

г) 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);


д) 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Управляющая организация:
**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Сухоложская»**
Юридический и фактический адрес:
624800, Свердловская область, г.Сухой Лог,
ул.Гагарина, д.3, факс/тел. (34373) 45208, 44631
р/с 40702810416210114076
УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
г.Екатеринбург
к/с 30101810500000000674
БИК 046577674
ИНН 6633012068
КПП 663301001
ОКПО 97924627
ОГРН 1069633012008
ОКАТО 65494000000
ОКТМО 65758000001
E-mail: ukslog@mail.ru

Директор ООО УК «Сухоложская»


/Л.П.Косых/
(подпись)

Заказчик:

**Перечень
услуг по управлению многоквартирным домом**

- 1) Осуществление планирования работ по управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния, с последующим утверждением на общем собрании собственников помещений, дальнейшая реализация их в соответствии с установленными договором целями;
- 2) Подготовка предложений по модернизации, реконструкции общего имущества многоквартирного дома;
- 3) Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 4) Ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты благоустройства, полученной от ранее управляющей организации/заказчика-застройщика, внесение в техническую документацию изменений, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. При отсутствии технической документации на дом на момент заключения настоящего договора управляющая организация обеспечивает ее изготовление, при этом расходы управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются управляющей организации собственниками помещений;
- 5) Ведение учёта доходов и расходов поступающих средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- 6) Ведение и хранение бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанных с исполнением настоящего договора;
- 7) Организация расчета, начисления и сбора платежей, осуществляемых собственником в соответствии с настоящим договором, за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, другие услуги.
- 8) Организация расчета, начисления и сбора платежей за коммунальные услуги, осуществляемых собственником в соответствии с настоящим договором, с последующей оплатой поставщикам коммунальных ресурсов от имени управляющего;
- 9) Организация снятия, учета, представления и хранения показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, получение счетов и счетов-фактур из организаций коммунального комплекса согласно заключенным договорам на поставку коммунальных ресурсов, обеспечение сверки расчетов с указанными организациями;
- 10) Организация систематического контроля и оценки соответствия качества поставляемых коммунальных ресурсов и услуг организаций коммунального комплекса критериям, отраженным в соответствующих договорах, ведение претензионной работы;
- 11) Осуществление перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия граждан по месту жительства в соответствии с действующим законодательством;
- 12) Обеспечение по требованию собственника и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдачи в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы;
- 13) Организация, в соответствии с законодательством, общих собраний собственников помещений; выборов советов многоквартирных домов, осуществление работы с организациями общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- 14) Представление интересов собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, иными организациями всех форм собственности и уровней по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора;
- 15) Осуществление судебного взыскания долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к собственникам/пользователям жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или

недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;

16) Осуществление, совместно с уполномоченными органами соцзащиты и местного самоуправления, мер социальной поддержки отдельным категориям граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг и предоставление субсидий в соответствии с действующим законодательством РФ.

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Сухоложская»**

Юридический и фактический адрес:

624800, Свердловская область, г.Сухой Лог,
ул.Гагарина, д.3, факс/тел. (34373) 45208, 44631

р/с 40702810416210114076

УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г.Екатеринбург

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

ИНН 6633012068

КПП 663301001

ОКПО 97924627

ОГРН 1069633012008

ОКАТО 65494000000

ОКТМО 65758000001

E-mail: ukslog@mail.ru

Директор ООО УК «Сухоложская»

 /Л.П.Косых/
(подпись)

Заказчик:

Перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
<u>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций МКД</u>		357755	9,36
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	по мере необходимости, на основании планов работ	1146,7	0,03
Работы, выполняемые в зданиях с подвалами и техническими подпольями	в течении года	22933	0,60
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен и фасадов МКД	по мере необходимости, на основании планов работ	3822,1	0,10
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД	по мере необходимости, на основании планов работ	1146,7	0,03
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД	В соответствии с нормативами по выполнению и на основании планов работ	228183,4	5,97
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД	по мере необходимости, на основании планов работ	1146,7	0,03
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД	по мере необходимости, на основании планов работ	1146,7	0,03
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений,	2 раза в год и на основании заявок	21022	0,55

относящихся к общему имуществу в МКД			
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД	По плану ремонтов	77207,8	2,02
<u>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД</u>		102052	2,67
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в МКД (осмотр, ремонт, регулировка, промывка, гидравлическое испытание, утепление труб)	По мере необходимости, на основании планов работ (промывка и испытание системы центрального отопления - 1 раз в год)	35163,9	0,92
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД	По заявкам и в соответствии с нормативами	1146,7	0,03
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей и очагов в МКД	По мере необходимости, на основании планов работ		
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в МКД	По мере необходимости, на основании планов работ	19493,0	0,51
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения	По мере необходимости, на основании планов работ	34399,5	0,90
Проверка, обслуживание коллективных приборов учета	Ежемесячно		
Аварийно-диспетчерское обслуживание на системах теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения	Круглосуточно	11848,7	0,31
<u>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД</u>		19875	0,52
Сухая и влажная уборка помещений, входящих в состав	2 раза в месяц	8026,55	0,21

общего имущества МКД			
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества МКД	2 раза в год	3822,00	0,10
Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД, в том числе покос травы	5 раз в неделю	8026,55	0,21
Управление многоквартирным домом	Постоянно	12995	0,34
Всего:		492677	12,89

№ п.п.	Вид платежа	Ед. измерения	Годовая плата (рублей)	Стоимость рублей в месяц
1.	Сбор, вывоз и размещение твердых бытовых отходов (ТБО)	Руб. с 1 кв.м. в месяц	137598	3,60

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг/объем работ
I.	Дополнительные услуги по содержанию общего имущества	
	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.	Протирка пыли с колпаков светильников и подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год
2.	Протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	1 раз в год
3.	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	2 раза в год
4.	Влажная протирка перил лестниц	1 раз в неделю
5.	Уборка чердачного и подвального помещений	Постоянно, по мере необходимости
6.	Подготовка зданий к праздникам	3 раза в год
	Работы, выполняемые в целях благоустройства придомовой территории	
7.	Подрезка зелёных насаждений (деревьев и кустов) на придомовой территории	1 раз в год

8.	Покос травы (2 метра от фасада здания)	3 раза в год
9.	Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства	2 раза в год
10.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	Постоянно, по мере необходимости
II.	Дополнительные работы по ремонту общего имущества	
	Теплоснабжение	
11.	Замена внутридомовых отопительных сетей	По результатам осмотра - текущий ремонт по решению общего собрания собственников с учетом определения стоимости и порядка финансирования работ. В случае аварийной ситуации – незамедлительно, локальный ремонт.
	Холодное, горячее водоснабжение, водоотведение	
12.	Замена внутридомовых систем ХВС, ГВС и водоотведение	По результатам осмотра - текущий ремонт по решению общего собрания собственников с учетом определения стоимости и порядка финансирования работ. В случае аварийной ситуации – незамедлительно, локальный ремонт.
	Электроснабжение	
13.	Замена внутридомовых сетей электроснабжения	По результатам осмотра - текущий ремонт по решению общего собрания собственников с учетом определения стоимости и порядка финансирования работ. В случае аварийной ситуации – незамедлительно, локальный ремонт.
14.	Замена ламп накаливания на энергосберегающие лампы в подъездах.	По графику, по согласованию с собственниками
15.	Ремонт кровли	По результатам осмотра - текущий ремонт по решению общего собрания собственников с учетом определения стоимости и порядка финансирования

		работ. В случае аварийной ситуации – незамедлительно, локальный ремонт.
16.	Восстановление технических паспортов многоквартирных домов	По графику
	Всего:	

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Сухоложская»

Юридический и фактический адрес:

624800, Свердловская область, г.Сухой Лог,
ул.Гагарина, д.3, факс/тел. (34373) 45208, 44631

р/с 40702810416210114076

УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г.Екатеринбург

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

ИНН 6633012068

КПП 663301001

ОКПО 97924627

ОГРН 1069633012008

ОКАТО 65494000000

ОКТМО 65758000001

E-mail: ukslog@mail.ru

Заказчик:

Директор ООО УК «Сухоложская»


_____/Л.П.Косых/
(подпись)



Перечень коммунальных услуг

1. Отопление (теплоснабжение)
2. Холодное водоснабжение
3. Водоотведение
4. Электроснабжение
5. Горячее водоснабжение

Размер платы (тариф) за коммунальные услуги на 2018 год.

№ п/п	Вид платежа	Единица измерения		Тариф для потребителей (руб.)
1.	Отопление (теплоснабжение)	Гкал		2095,51 руб.
2.	Холодное водоснабжение	Фактически проживающий (зарегистрированы) гражданин (согласно нормативу потребления)		94,82 Руб./1чел
		При наличии приборов учета		19,55 руб/куб.метр
3.	Водоотведение	Фактически проживающий (зарегистрированы) гражданин (согласно нормативу потребления)		72,39 Руб./1чел
		При наличии приборов учета		8,17 руб./куб.метр
4.	Электроснабжение	По показаниям приборов учета	Дневная зона	2,99 за квт./час;
			Ночная зона	1,42 за квт./час
			Одноставочный тариф	2,72 за квт./час
5.	Горячее водоснабжение	Фактически проживающий (зарегистрированы) гражданин (согласно нормативу потребления)		527,9 Руб./1чел
		При наличии приборов учета (с полотенцесушителями)		131,64 руб/куб.метр
		При наличии приборов учета (без полотенцесушителей)		127,22 руб/куб.метр

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сухоложская»

Юридический и фактический адрес:

624800, Свердловская область, г.Сухой Лог, ул.Гагарина, д.3,

факс/тел. (34373) 45208, 44631

р/с 40702810416210114076

УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г.Екатеринбург

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

ИНН 6633012068

КПП 663301001

ОКПО 97924627

ОГРН 1069633012008


ОКАТО 65494000000

ОКТМО 65758000001

E-mail: ukslog@mail.ru

Заказчик:

Директор ООО УК «Сухоложская»

 /Л.П.Косых/
(подпись)

Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок.

Адрес аварийно-диспетчерской службы:

город Сухой Лог улица Строителей дом 3

Телефон:

8-34373-4-39-33

8-952-743-58-75

В случае изменения Адресов и телефонов аварийно-диспетчерской службы Управляющая организация оповещает об этом Заказчика любым доступным образом.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Сухоложская»

Юридический и фактический адрес:

624800, Свердловская область, г.Сухой Лог,
ул.Гагарина, д.3, факс/тел. (34373) 45208, 4463 1

р/с 40702810416210114076

УРАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г.Екатеринбург

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

ИНН 6633012068

КПП 663301001

ОКПО 97924627

ОГРН 1069633012008


ОКАТО 65494000000

ОКТМО 65758000001

E-mail: ukslog@mail.ru

Заказчик:

Директор ООО УК «Сухоложская»


/Л.П.Косых/
(подпись)



Протокол разногласий
к Договору управления многоквартирным домом №1 от 10.08.2018 г.

г. Сухой Лог, Свердловская область

«10» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "Сухоложская", в лице Директора Косых Людмилы Павловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и собственник помещений _____,

_____ именуемый в дальнейшем "Заказчик", совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Протокол разногласий к Договору управления многоквартирным домом №1 от 10.08.2018 г. о нижеследующем:

1. Внести в Договор управления многоквартирным домом №1 от 10.08.2018 г. следующие изменения:

Пункт Договора	Редакция Заказчика	Редакция Управляющей организации
6.4.	по тексту Договора	Приложение №4 к Договору управления многоквартирным домом "Перечень коммунальных услуг" исключить
Приложение №4 к Договору управления многоквартирным домом №1 от 10.08.2018	По тексту Приложения	Приложение №4 к Договору управления многоквартирным домом "Перечень коммунальных услуг" исключить

2. В остальном Стороны договорились руководствоваться условиями Договора управления многоквартирным домом №1 от 10 августа 2018 г.

3. Настоящий протокол разногласий вступает в силу с даты его подписания сторонами и является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом №1 от 10 августа 2018 г.

4. Настоящий протокол разногласий составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Управляющая организация:

Заказчик:

Директор ООО УК "Сухоложская"

 Л.П. Косых
