

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Старый Оскол

« » 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Юбилейный» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Труфанова Александра Ивановича действующего на основании Устава, с одной стороны, собственник Устава, с одной стороны, и собственник(и) помещения (квартиры) № дома № , мкр. общей площадью кв.м., расположенного в г. Старый Оскол

1) _____
(ФИО собственника)

Документ, подтверждающий право собственности: _____

(вид документа, дата его выдачи, серия и номер, наименование выдавшего органа)

2) _____
(ФИО собственника)

Документ, подтверждающий право собственности: _____

(вид документа, дата его выдачи, серия и номер, наименование выдавшего органа)

3) _____
(ФИО собственника)

Документ, подтверждающий право собственности: _____

(вид документа, дата его выдачи, серия и номер, наименование выдавшего органа)

4) _____
(ФИО собственника)

Документ, подтверждающий право собственности: _____

(вид документа, дата его выдачи, серия и номер, наименование выдавшего органа)

с другой стороны, именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, и на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. МЕСТО ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Адрес многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление: Белгородская область, г. Старый Оскол, м-н _____, дом № _____

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, его техническое состояние на момент заключения настоящего договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации определяются Приложением № 1 к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору «Управляющая организация» по заданию «Собственника», имеющего на праве собственности помещение в многоквартирном доме, обозначенном в п.1.1 настоящего Договора и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в таком доме, обязуется в течение согласованного настоящим договором срока, за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество), предоставлять услуги по управлению многоквартирным домом, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома,

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в 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 дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Полный перечень общего имущества указан в Приложении №1 к данному договору.

Указанный перечень общего имущества является закрытым. На управляющую организацию не может быть возложена обязанность осуществлять обслуживание имущества, непоименованного в Приложении №1 к данному договору. Данное положение относится в том числе к автоматически запирающимся устройствам дверей подъездов многоквартирного дома и к автоматизированным информационно-измерительным системам учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, а также к иному имуществу установленному, либо приобретенному собственниками МКД после сдачи дома в эксплуатацию и не значащемуся в технической документации дома. По аналогии со ст.5.5 настоящего Договора, работы и услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом такого имущества, осуществляются за счет привлечения дополнительных средств собственников, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей «Управляющей организации»;

2.3. Перечень и периодичность работ и услуг указаны в Приложении №2 являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, и направлен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.4. В перечне работ и услуг, определенных Приложением №2 не учтены работы и услуги по капитальному ремонту. Оплата расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, сроки проведения капитального ремонта необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования и другие вопросы, связанные с условиями проведения капитального ремонта, принимаются отдельным решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома с учетом предложений «Управляющей организации».

Управляющая организация не является исполнителем услуги по капитальному ремонту.

2.5. Стороны осуществляют исполнение условий настоящего Договора в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ними настоящим договором, а в части неурегулированной настоящим договором Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества, Правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации, Белгородской области, органов местного самоуправления Старооскольского городского округа

2.6. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирном доме.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Своевременно, в предусмотренный настоящим договором срок, приступить к управлению многоквартирным домом и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и с наибольшей выгодой в интересах Собственника;

3.1.2. Содержать общее имущество собственников многоквартирного дома, инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства многоквартирного дома с учетом требований действующих правил, нормативов, стандартов и технических регламентов;

3.1.3. Выполнять функции по управлению общим имуществом, в том числе распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонту общего имущества дома;

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника либо пользователей принадлежащих Собственнику помещений и принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков;

3.1.5. Обеспечить Собственника информацией об адресах и номерах телефонов аварийно-диспетчерских служб путем размещения данной информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации;

3.1.6. В сроки установленные законодательством выполнять заявки Собственника либо пользователей принадлежащих Собственнику помещений по устранению аварий, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, таких как: залив, засор стояка канализации и другие подлежащие экстренному устранению;

3.1.7. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;

3.1.8. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства;

3.1.9. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год. Отчет предоставляется в письменном виде путем размещения на информационных стендах, либо на сайте Управляющей организации и в системе ГИС ЖКХ.

3.1.10. Производить начисления платежей за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, обеспечивая выставление Собственнику счетов на оплату, и осуществлять сбор указанных платежей, в том числе – прибегая к услугам платежного агента (ООО «Расчетно-аналитический центр»);

3.1.11. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы представителю выбранной организации, либо собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме;

3.1.12. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг третьих лиц (в том числе платежных агентов), имеющих необходимые опыт работы, оборудование, сертификаты, лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию) и иные разрешительные документы;

3.1.13. Два раза в год проводить осмотр общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.14. По результатам осмотров многоквартирного дома составлять планы текущих ремонтов общедомового имущества и устранять выявленные дефекты (неисправности, повреждения);

3.1.15. Активировать ремонтные работы, необходимость исполнения которых возникла в связи с неправомерными действиями Собственника в отношении общего имущества многоквартирного дома. Оплату данных работ предъявлять виновным;

3.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника;

3.1.17. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

3.1.18. Осуществлять, первичный прием граждан и оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, по выдаче (замене) паспортов гражданина РФ в соответствии с требованиями законодательства, в том числе подготовку и передачу в УФМС Белгородской области в г. Старый Оскол учетных документов, а также ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства (в том числе – с привлечением платежного агента);

3.1.19. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и обеспечить прием и выполнение заявок в соответствии с действующим законодательством РФ и вести учет их исполнения.

3.1.20. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.2. «Собственник» обязан:

3.2.1. Использовать принадлежащие «Собственнику» жилые и (или) нежилые помещения, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников и проживающих в доме лиц;

3.2.2. Содержать собственное жилое и (или) нежилое помещение и общее имущество в надлежащем состоянии, выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, а также соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме;

3.2.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

3.2.4. Обеспечивать доступ в помещения работникам «Управляющей организации» и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и обследования инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ; а так же обеспечить доступ к индивидуальным приборам учета ГВС, ХВС и приборам учета электроснабжения для снятия контрольных показаний не реже одного раза в шесть месяцев;

3.2.5. Ежемесячно вносить плату за жилое и (или) нежилое помещения, работы и услуги, оказываемые «Управляющей организацией» до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

3.2.6. При долговременном отсутствии (более 1 одного месяца) - уведомлять «Управляющую организацию»

(с представителя) о возможности связаться с «Собственником» в случае возникновения аварийной ситуации.

3.2.7. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения осуществлять с соблюдением требований ЖКРФ;

3.2.8. Производить за свой счет текущий и капитальный ремонт жилого помещения (своей квартиры);

3.2.9. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других «Собственников» и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме

3.2.10. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену индивидуальных приборов учета;

3.2.11. Обеспечивать сохранность пломб на средствах измерений, а также исправность средств измерений и устройств;

3.2.12. Вести учет потребляемых коммунальных услуг;

3.2.13. Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником и о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении льгот;

- о смене Собственника и представлять документы, подтверждающие смену права собственности, а также заключенные договоры аренды, найма и другие документы, подтверждающие право пользования помещением, принадлежащим Собственнику;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного

отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещения;

3.2.14. Соблюдать права и законные интересы других собственников;

3.2.15. Исполнять другие обязанности, предусмотренные действующими законодательными нормативными и иными правовыми актами применительно к настоящему договору.

3.2.16. Запрещается:

- Собственники помещений не вправе требовать от «Управляющей организации» сведений, составляющих коммерческую тайну, и налоговую отчетность Управляющей организации;

- использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

- самовольное переоборудование внутренних инженерных сетей либо установления и подключения без соответствующего разрешения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутри домовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключения бытовых приборов

и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;

- использования теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (производство слив воды из системы и приборов отопления);

- загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути

помещения общего пользования;

- использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, слива в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

- повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 ч (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.).

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. «Управляющая организация» имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок, способ и затраты на выполнение своих обязательств по договору.

4.1.2. Требовать от лиц, являющихся плательщиками, внесения платы по договору в полном объеме и в установленные сроки.

4.1.3. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (пользователем) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое собственником (пользователем) жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

4.1.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

4.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.1.6. В случаях нарушения сроков внесения платы по договору требовать уплаты неустоек (пени).

4.1.7. Требовать от собственника помещения или иного пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе возникших в результате препятствия со стороны собственника или иного пользователя по осмотру технического и санитарного состояния, выполнению необходимых ремонтных работ и проверки недостатков предоставления коммунальных услуг, когда такой допуск требуется для соблюдения норм действующего законодательства РФ.

4.1.8. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов;

4.1.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

4.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4.1.11. Вносить предложения общему собранию собственников помещений об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения с приложением перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему;

4.1.12. Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений плату, предусмотренную условиями настоящего договора, с даты фактического начала выполнения обязательств, а Собственник помещений обязаны вносить указанную плату.

4.2. «Собственник» имеет право:

4.2.1. Получать своевременные и качественные услуги, работы по договору, в том числе устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные правовыми актами и настоящим договором.

4.2.2. Требовать в установленном порядке снижения платы за услуги, в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления.

4.2.3. Получать от управляющей организации акты об установлении фактов непредоставления услуг (предоставления услуг ненадлежащего качества) в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

4.2.5. Лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказания услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

4.2.6. Знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

4.2.7. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате работ и услуг оказываемых Управляющей организацией.

4.2.8. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

4.2.9. Обращаться в управляющую организацию по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора и требовать от Управляющей организации рассмотрения обращения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.10. Осуществлять другие права «Собственника», предусмотренные настоящим договором и нормами действующего законодательства РФ.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена договора состоит из платы за содержание и ремонт жилого и (или) нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом обоснованных предложений «Управляющей организации» и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае если собственниками не будет проведено собрание по утверждению размера платы за содержание и ремонт жилья, или проведено собрание, но не утвержден тариф, Управляющая компания имеет право проиндексировать размер платы по данному договору в соответствии с индексом потребительских цен на все услуги, жилищные услуги либо жилищно-коммунальные услуги. Кроме того, тариф может быть утвержден органами местного самоуправления на основании расчетов, представленных Управляющей организацией.

При индексации размера платы Управляющая организация может руководствоваться экономически обоснованным размером платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, либо решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, утвержденным Администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области.

Также, при индексации размера платы Управляющая организация может руководствоваться иными нормативно-правовыми актами принятыми органами исполнительной и законодательной власти Старооскольского городского округа и Белгородской области, касающимися размера платы за жилищные жилищно-коммунальные услуги.

Размер платы не подлежит обязательному дополнительному ежегодному его утверждению общим собранием собственников;

5.3 Стоимость капитального ремонта не входит в цену данного договора;

5.4 Расчеты по настоящему договору производятся Собственником квартиры по платежному документу выставленному ООО «РАЦ».

5.5 Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями «Собственника» за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей «Управляющей организации»;

5.6 Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам «Собственника» производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в отделении ПАО «Сбербанк», либо ООО «РАЦ», путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Управляющей организации» в порядке предварительной оплаты, согласно сметы разработанной «Управляющей организацией»;

5.7 Обязанность по внесению платы за работы и услуги возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание, ремонт жилого помещения и коммунальные услуги;

5.8 Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном законодательством РФ;

5.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества, а также за иные работы и услуги вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с законодательством РФ в Управляющую организацию, в том числе через платежного агента. Внесение платы допускается пользователями (нанимателями) нежилых помещений за собственников по соглашению (договору).

5.10. Собственники нежилых помещений - физические лица (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно в срок до последнего числа расчетного месяца на основании квитанции Управляющей организации, предоставляемой собственнику (уполномоченному им лицу) в срок до 15 числа расчетного месяца, путем безналичного расчета по реквизитам Управляющей организации, указанным в квитанции.

5.11. Собственники нежилых помещений - юридические лица (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно в срок до последнего числа расчетного месяца на основании счета, выставленного Управляющей организацией собственнику (уполномоченному им лицу) в срок до 15 числа расчетного месяца, путем безналичного расчета по реквизитам Управляющей организации, указанным в счете.

5.12. Собственники жилых помещений – юридические лица (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно в срок до последнего числа расчетного месяца на основании счета, выставленного Управляющей организацией собственнику (уполномоченному им лицу) в срок до 15 числа расчетного месяца, путем безналичного расчета, по реквизитам Управляющей организации, указанным в счете.

5.13. Собственники жилых помещений физические лица (уполномоченные ими лица) вносят плату за содержание и ремонт общего имущества ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежного документа.

5.14. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества.

5.15. Оплата иных работ и услуг (платных услуг), предоставляемых за отдельную плату, производится в порядке, установленном Управляющей организацией.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

6.3. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный Управляющей организации, другим собственникам (пользователям) помещений, невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

6.4. Управляющая организация не несет ответственность за:

- ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации дома;

- техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до даты подписания договора либо до даты, когда Управляющая организация фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если эта дата наступила ранее даты подписания договора.

6.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация;

6.6. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6.7 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативных правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства.

6.8 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен сроком на 5 (пять) лет.

7.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, оформленных надлежащим образом, не менее чем за 60 дней до даты окончания срока действия договора, настоящий договор считается каждый раз продленным на срок пять лет на тех же условиях.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение договора осуществляется на основаниях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор может быть изменен:

- по соглашению сторон;
- по инициативе одной из сторон в случае принятия правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, если это нарушает законные права и интересы сторон.

8.3. Договор может быть расторгнут до истечения срока действия:

- по соглашению сторон;
- по решению суда;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;
- в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть в чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах.

8.4. 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.

На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома, стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть настоящий договор путем составления отдельного соглашения, подписанного сторонами либо их уполномоченными представителями. Собственники в течение 14 дней со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязаны направить Управляющей организации уведомление о расторжении договора. В случае недостижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.

8.5. Никакие изменения и дополнения к настоящему договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. При возникновении споров и разногласий в связи с ~~выполнением~~ выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, представителя собственников помещений (Совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия. Результаты переговоров с указанием принятого по итогам переговоров решения должны быть письменно зафиксированы.

9.2. При недостижении соглашения, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии действующим законодательством РФ.

9.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами письменной форме.

9.4. Данный договор является обязательным для всех Собственников многоквартирного дома.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Подписание и хранение договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве стороны договора.

Условия договора считаются согласованными с момента утверждения его условий общим собранием собственников. Собственники помещений подписывают договор, путем проставления своих подписей в экземплярах Договора.

10.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме и утверждаются общим собранием собственников.

10.3. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр — у собственника.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ:

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.;

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

12. КОНТАКТНЫЕ ТЕЛЕФОНЫ

43-00-53 - Директор ООО УК «Юбилейный»

32-49-68 - круглосуточная аварийно-ремонтная служба

24-40-40, 24-40-20 диспетчер ОАО «Теплоэнерго»

115 диспетчер «Белгородэнерго»

24-00-70, 24-11-33 диспетчер МУП «Старооскольский Водоканал»

43-01-50 - ООО «РАЦ» (бухгалтерия, паспортный стол)

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО Управляющая компания

«Юбилейный»

Юридический адрес:

309516 Белгородская область

г. Старый Оскол, мкр. Юбилейный, 33

ЦТП ЖК 3

ИНН 3128120106

КПП 312801001

ОГРН 1173123001941

Расчетный счет № 40702810407000007778

Отделение № 8592 ПАО Сбербанк

г. Белгород

Корр. счет 30101810100000000633

БИК 041403633

эл.почта uk.jey-1@mail.ru

Директор ООО Управляющая

компания «Юбилейный»

И. Труфанов



Собственник

_____ / _____
подпись

_____ / _____
расшифровка

_____ / _____
подпись

_____ / _____
расшифровка

_____ / _____
подпись

_____ / _____
расшифровка

_____ / _____
подпись

_____ / _____
расшифровка

_____ / _____
подпись

_____ / _____
расшифровка

контактные
телефоны: _____

Перечень состава общего имущества многоквартирного дома.

- 1) 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 (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) - согласно технического паспорта;
- 2) крыша;
- 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) 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);
- 5) 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);
- 6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- 7) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- 8) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, общего пользования.
- 9) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.
- 10) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а так же другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Минимальный перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных жилых домов, находящихся на обслуживании ООО Управляющая Компания «Юбилейный».

Перечень работ и услуг	Периодичность
Ремонт конструктивных элементов жилых домов	
- проведение общих осмотров с целью выявления неисправностей и их устранения	2 раза в год
Фундаменты, подвалы, отмостка	
- устранение повреждений, усиление (ремонт) отдельных участков фундаментов, стен подвалов	по мере необходимости
- предотвращение сырости и замачивания грунта под основанием фундамента и конструкций подвала	по мере необходимости
- очистка подвала от мусора	по мере необходимости
- восстановление (ремонт) отмостки	по мере необходимости
- восстановление, ремонт вентиляционных продухов, прямиков, входов в подъезды	по мере необходимости
- устранение засоров в вытяжных каналах и вентиляционных отверстиях подвалов	по мере необходимости
Стены, фасады	
- устранение повреждений, ремонт стен, фасадов	по мере необходимости
- герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	по мере необходимости
- окраска фасада	по мере необходимости
Чердаки и чердачные перекрытия	
- восстановление теплоизоляционных и водозащищающих свойств перекрытий	по мере необходимости
- устранение повреждений перекрытий	по мере необходимости
Крыши	
- очистка кровель от мусора	2 раза в год
- удаление с крыш наледи и сосулек	по мере необходимости
- восстановление, ремонт выходов на крышу	по мере необходимости
- ремонт, частичная замена участков кровель, выполняемых из различных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колпаки, зонты и пр.	по мере необходимости
Оконные и дверные заполнения (в местах общего пользования)	
- восстановление, ремонт заполнений оконных и дверных проемов	по мере необходимости
- установка доводчиков, пружин, упоров и п.д.	по мере необходимости
- смена оконных и дверных приборов	по мере необходимости
- замена стекол	по мере необходимости

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, полы, козырьки над входами в подъезды и над балконами верхних этажей, балконы, лоджии, подъезды	
- восстановление, ремонт отдельных участков и элементов	по мере необходимости
- восстановление, ремонт гидроизоляции козырьков балконных плит, входов в подъезды	по мере необходимости
- текущий ремонт подъездов	1 раз в 5 лет
- ремонт отдельных элементов ствола мусоропровода	по мере необходимости
Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения (технический подвал, стояки, до первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков) и канализации (технический подвал, внутренние водостоки и поквартирные стояки)	
- проведение общих осмотров с целью выявления неисправностей и их устранения	2 раза в год
- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации	по мере необходимости
- прочистка внутренней канализации	по мере необходимости
- техническое обслуживание и поверка общедомовых (коллективных) приборов учёта	постоянно, поверка по истечении межповерочного срока
- аварийно-ремонтное обслуживание, связанное с ликвидацией аварийных ситуаций	по мере необходимости и возникновении аварийных ситуаций
Внутридомовая система отопления (технический подвал, технический этаж, стояки, радиаторы отопления)	
- проведение общих осмотров с целью выявления неисправностей и их устранения	2 раза в год
- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовой системы отопления	по мере необходимости
- консервация и расконсервация системы центрального отопления	1 раз в год
- гидравлическое испытание внутренней системы отопления	1 раз в год
- промывка системы центрального отопления гидропневматическим способом	1 раз в год
- регулировка и наладка системы отопления в период ее опробования	1 раз в год
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	1 раз в год
- обеспечение целостности изоляции трубопровода	постоянно
- техническое обслуживание и поверка общедомовых (коллективных) приборов учёта	постоянно, поверка по истечении межповерочного срока
- аварийно-ремонтное обслуживание, связанное с ликвидацией аварийных ситуаций	по мере необходимости и возникновении аварийных ситуаций

Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных приборов помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации и индивидуальных общих (квартирных) приборов учета электрической энергии	
- проведение общих осмотров с целью выявления неисправностей и их устранения	2 раза в год
- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовой системы электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	по мере необходимости
- замена перегоревших электроламп	по мере необходимости
Система вентиляции	
- проведение общих осмотров с целью выявления неисправностей и их устранения	1 раз в год
- замена, восстановление работоспособности внутридомовой вентиляции (коробов, каналов, шахт и т.д.)	по мере необходимости
- устранение засоров вентиляционных каналов	по мере необходимости
Благоустройство и обеспечение санитарного состояния дворовых зданий и придомовой территории	
Мусоропроводы	
- удаление мусора из мусороприемных камер	по графику
- уборка мусороприемных камер	5 раз в неделю
- устранение засора мусоропровода	по мере необходимости
- уборка мест перед загрузочными клапанами	5 раз в неделю
- мойка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю
- Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
- Очистка и дезинфекция мусоросборников (контейнеров)	1 раз в месяц
- Мойка нижних частей ствола и шибера мусоропровода мусороприемных камер	1 раз в неделю
Межквартирные лестничные площадки и марши	
- влажное подметание лестничных площадок и маршей 1-2 этажей до расположения почтовых ящиков	5-раз в неделю
- мытье лестничных площадок и маршей 1-2 этажей до расположения почтовых ящиков	1 раз в неделю
- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
- мытье лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	1 раз в месяц
- мытье окон	2 раза в год
- обметание пыли с потолков	1 раз в год
- влажная протирка подоконников	1 раз в месяц
- влажная протирка стен, дверей, шкафов для электрооборудования и слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза в год
Придомовая территория	
- подметание дворовой территории	5 раз в неделю
- очистка урн от мусора	по мере накопления
- уборка газонов	5 раз в неделю
- сезонное выкашивание газонов	по мере необходимости

- сезонная обрезка кустарников, деревьев	по мере необходимости
- погрузка и разгрузка травы, листьев, веток	по мере необходимости
- посадка деревьев, кустарников	1 раз в год
- уход за зелеными насаждениями	по мере необходимости
- подметение свежеснежавшего снега до 2см	1 раз в сутки в дни снегопада
-сдвигание свежеснежавшего снега толщиной свыше 4см	Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада
- посыпка территории песком или песко-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
- очистка территории от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда
- содержание, восстановление (ремонт) элементов благоустройства (малых архитектурных форм, скамеек, изгороди и т.д.)	по результатам межсезонных осмотров
- Дезинсекция и дератизация помещения подвала	по мере необходимости
Аварийно-ремонтное обслуживание. Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых сетях электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления в соответствии с предельными сроками.	круглосуточно: по мере необходимости и возникновении аварийных ситуаций
Содержание и ремонт лифтового оборудования специализированным предприятием	
техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год согласно графика
техническое обслуживание лифтов	ежемесячно согласно договора с обслуживающей организацией
эксплуатация лифтов и диспетчерского комплекса	ежемесячно, согласно договора с обслуживающей организацией
проведение оценки соответствия лифтов отработавших назначенный срок службы в форме обследования	Согласно графика
аварийно-техническое обслуживание лифтов	круглосуточно
уборка кабины лифта	ежедневно
диспетчерская связь	круглосуточно
Вывоз и захоронение ТБО специализированным предприятием	по графику
Административно-управленческие услуги (иные услуги, связанные с достижением целей управления)	
ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное оборудование;	Постоянно
ведение расчетов с арендаторами и собственниками жилых (нежилых) помещений за предоставляемые услуги (расчёт платы за жилое помещение; печать квитанций, обслуживание базы данных); ведение паспортно-учетной работы, ведение претензионной и исковой работы.	Постоянно
ведение бухгалтерского и статистического учёта;	Постоянно
выдача проживающим в доме расчетных документов, составление актов;	Постоянно

подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;	Постоянно
планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и его инженерного оборудования;	Постоянно
подготовка документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;	Постоянно
организация санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории;	Постоянно
информирование граждан;	Постоянно
отчетность перед собственниками помещений в многоквартирном доме об исполнении обязательств по договору управления;	Постоянно
выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых;	Постоянно
информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в жилых и нежилых помещениях;	Постоянно
активирование фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме;	Постоянно
прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер;	Постоянно
учет собственников помещений в многоквартирном доме;	Постоянно
представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.	Постоянно
осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг (отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения).	Постоянно
заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ;	Постоянно
заключение договоров на вывоз ТБО.	Постоянно
заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.	Постоянно