

ДОГОВОР

на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

г-к Анапа

«___» _____ 20__ г.

ООО «УК «УПРАВЛЕНЕЦ», в лице генерального директора Тюриной Елены Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и

_____, являющийся(-аяся) собственником квартиры №____, расположенной в многоквартирном доме по адресу г-к Анапа, ул. Тургенева, д.55, общей площадью ____ кв.м, на основании выписки из ЕГРН _____ от «___» ____ 20__ г., выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, именуемый в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом Договора является предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г-к Анапа, ул. Тургенева, д.55.

1.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом помещением Собственников, является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках. Полотенцесушитель и радиатор входят в состав общего имущества дома только при отсутствии отсекающих вентилях. Индивидуальные приборы учета являются личным имуществом собственников;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не относится к общему имуществу.
- на системе газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояка газопровода, расположенная в помещении (квартире). Газовая печь, АГО (колонка для подогрева воды), газовый котёл не относятся к общему имуществу дома.
- в случае выполнения отдельным собственником помещения пристройки к МКД, к общему имуществу дома относятся только кровля пристройки и стены (все оконные заполнения, инженерные сети в пристройке к общему имуществу дома не относятся).

1.3. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников № 001 от «30» июля 2016 г.).

1.4. Стороны в отношениях между собой руководствуются действующим законодательством и настоящим договором.

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

1.6. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю) помещения, членом семьи собственника.

1.7. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении №1 к настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством и на основании решения общего собрания собственников.

1.8. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления потребителям жилищных, коммунальных и прочих услуг.

1.9. Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

1.10. Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание собственников помещений. В перерывах между общими собраниями, органом управления многоквартирным домом является Совет дома.

1.11. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются согласно утвержденного плана (общим собранием или советом дома), в рамках указанных объемов. В случае необходимости выполнить дополнительные работы по текущему ремонту требуется решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, после чего управляющая организация подготавливает смету на данные виды работ, согласовывает с Советом дома, выполняет указанные виды работ и выставляет отдельной строкой в квитанции на оплату. В случае отсутствия таких решений управляющая организация не вправе выполнять соответствующие работы (оказывать услуги) и не может отвечать за последствия их невыполнения (неоказания).

1.12. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам другой управляющей организации, в том числе по кредиторской задолженности прежнего управленца за поставленные ресурсы перед ресурсоснабжающими организациями.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Осуществлять содержание, управление и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в объеме собранных средств (с учетом льгот), в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством и в соответствии с требованиями прилагаемого перечня услуг, регламентирующего оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно. При привлечении третьих лиц, ответственность перед Заказчиком несет УК;
- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;
- вести бухгалтерский учет, поквартирный учёт;
- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим договором;
- по согласованию с заказчиком заключить договор с энергоснабжающей организацией для электроснабжения мест общего пользования (подъездное и уличное освещение).

2.1.4. Информировать в письменном виде об изменении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, тарифов,

нормативов, цен потребления Собственников и иных лиц, проживающих в доме, не позднее, чем за 10 дней до даты выставления платежных документов, без составления дополнительного соглашения к договору.

2.1.5. Производить уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставленные Собственникам и иным лицам, проживающим в доме, ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, в соответствии с нормативными актами.

2.1.6. Информировать Собственников и иных лиц, проживающих в доме, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления жилищно- коммунальных услуг.

2.1.7. Производить по требованию Собственников и иных лиц, проживающих в доме, сверку платы за коммунальные услуги в течение 10 рабочих дней, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей, с учетом соответствия качества услуг договорным.

2.1.8. Выдавать и оформлять Собственнику документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации и необходимых для последующего регистрационного учета.

2.1.9. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в срок установленный действующим законодательством РФ от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает. В случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, УК в срок установленный действующим законодательством РФ информирует собственника о результатах рассмотрения (в случае отказа от удовлетворения претензии указывается причина отказа). В случае поступления иных обращений, УК направляет ответ в срок установленный действующим законодательством РФ. В случае наличия в заявлении несколько различных обращений, жалоб – ответ направляется в адрес заявителя, в срок установленный действующим законодательством РФ.

2.1.10. Вести лицевой счет Заказчика. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением Заказчику расчетных документов (квитанций) до 5 числа следующего за истекшим месяцем по утвержденным тарифам через почтовый ящик. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей собственников, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

2.1.11. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности Собственников помещений по установленным платежам. Данное обязательство считается УК исполненным направлением документов в суд.

2.1.12. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому. Хранить документы (наряд-задания), подтверждающие выполнение работ по дому, или утверждённый Заказчиком годовой отчёт, в течение 5-х лет, с момента составления документа.

2.1.13. Производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника.

2.1.14. Ежегодно, по окончании 1 квартала текущего года отчитываться перед Заказчиком о выполнении работ по договору за предыдущий календарный год. Отчёт предоставляется письменно через представителя собственников, объявлением в помещении УК и на сайте УК.

2.1.15. Управляющая компания в качестве информационного бюллетеня использует для уведомления собственников и нанимателей обратную сторону квитанции об оплате коммунальных платежей, которая ежемесячно направляется каждому собственнику (нанимателю) помещения.

2.1.16. Управляющая компания осуществляет содержание и текущий ремонт многоквартирного дома в соответствии с перечнями работ и услуг. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома выполняется в соответствии с планом работ, согласованным с уполномоченным представителем собственников МКД (Советом дома). Работы и услуги, не включенные в перечни работ и услуг, оплачиваются Заказчиком дополнительно и оказываются на договорной основе.

2.1.17. УК осуществляет раскрытие информации о своей деятельности в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

2.1.18. По заявлению Собственника производить либо организовывать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления с учетом соответствия их качества требованиям законодательства РФ.

2.1.19. По заявлению Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора, либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД.

2.1.20. В случае решения общего собрания Собственников о передачи общего имущества либо его части в пользование иным лицам, а также определении УК уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключить соответствующие договоры. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества, на счет УК (после вычета установленных законодательством налогов и суммы вознаграждения УК – 15%) в соответствии с решением Собственников, направлять на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, либо на иные цели, определенные решением собственников дома.

2.1.21. О результатах деятельности по заключению договоров об использовании объектов общего имущества МКД, исполнению указанных договоров и контролю за надлежащим исполнением его условий, УК обязана ежегодно предоставлять Собственникам дома письменный отчет. Также указанный отчет может быть предоставлен по запросу уполномоченного представителя собственников (Совета дома).

2.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном действующим законодательством.

2.1.23. В случае необходимости письменно информировать уполномоченного представителя собственников помещений (председателя совета многоквартирного дома) в многоквартирном доме о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме для утверждения на общем собрании собственников помещений.

2.1.24. От имени и за счет собственников заключать договора:

- на вывоз ТБО;

- на обслуживание лифтового оборудования;

- на водоснабжение и водоотведение;

Плата за обслуживание и ремонт домофонных устройств не входит в ТО жилья и будет оплачиваться по отдельному договору.

2.1.20. При оплате Заказчиком квитанции за жилищно-коммунальные услуги, Заказчик по истечении 5-ти рабочих дней с момента оплаты самостоятельно получает кассовый чек в офисе Исполнителя.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Заказчика, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий

проживания граждан. Проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ. Оставаясь при этом, ответственным за деятельность указанных подрядчиков.

2.2.2. Вести расчеты с Заказчиком за представленные услуги и выполненные работы по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, потребленным коммунальным услугам, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

2.2.3. Предъявлять требования к Заказчику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.4. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий (ресурсоснабжающих организаций).

2.2.5. При отказе представителя Заказчика (собственника или нанимателя помещения) от подписи в наряд - задании без указания мотивов, без приложения претензии (в течение 3-х дней), представителем УК составляется акт выполненных работ. Данный акт выполненных работ, оформленный надлежащим образом, является достаточным основанием для списания денежных средств с лицевого счёта многоквартирного дома.

2.2.6. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости: производства аварийных работ; проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется через помещения собственников. В случае аварийной ситуации – в любое время, в остальных случаях по предварительному согласованию с Заказчиком.

2.2.7. Проводить проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб.

2.2.8. Сообщать обо всех изменениях и нововведениях через официальный сайт УК, на доске объявлений и в письменной форме в адрес уполномоченного представителя собственников (Совета дома).

2.2.9. За дополнительную плату выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри их помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

2.2.10. По согласованию с Собственниками распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) исключительно с целью наиболее эффективного обслуживания общего имущества. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом накладных расходов, связанных с ведением указанных договоров (по аренде размещения оборудования такие расходы в размере 10% от суммы договора аренды; по аренде общего имущества - 15% от суммы договора) направлять на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

2.2.11. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимым перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой несоответствие состояния общего имущества многоквартирного дома нормам жилищного законодательства Российской Федерации, выявленное Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края и (или) другими контролирующими организациями, в результате чего на Управляющую организацию наложены штрафы, Управляющая организация вправе предъявить к оплате Собственникам сумму в размере штрафа и затрат по выполнению соответствующих предписаний. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

2.2.12. В случае возникновения, аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии с последующим предоставлением отчета о понесенных расходах.

2.2.13. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении организовать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств Собственников, виновных в этом.

2.2.14. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, произвести перерасчет размера оплаты за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено данное нарушение, и до дня устранения нарушений включительно.

2.2.15. При наличии задолженности в течение установленного в письменном уведомлении срока, ограничивать предоставление указанной в уведомлении коммунальной услуги до момента ликвидации задолженности.

2.2.16. Требовать от Собственника и лиц, проживающих в многоквартирном доме по договорам социального найма, полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации.

2.2.17. Требовать от Собственников и нанимателей полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в заранее согласованное время (а для ликвидации аварий - в любое время суток) в занимаемое ими жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ.

2.2.18. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

2.3. Заказчик обязан:

2.3.1. Самостоятельно заключить договор на газоснабжение своей квартиры с ресурсоснабжающей организацией и обслуживание внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

2.3.3. Содержать собственные помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры. Бережно относиться к общедомовому имуществу.

2.3.4. Предоставлять возможность УК своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц УК. Обеспечивать доступ в квартиру для устранения аварий в любое время, для производства плановых работ – в предварительно согласованное время.

2.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу УК по телефону 8-961-50-72-006 о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.6. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.3.7. Уведомлять Исполнителя в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем.

2.3.8. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ УК и аварийных служб, в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения Заказчика.

2.3.9. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети без согласования с УК и получения технических условий у энергоснабжающей организации, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим без согласования с УК.

2.3.10. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ и с обязательным письменным уведомлением УК о производимой перепланировке или переустройстве.

2.3.11. Ежемесячно до 15 числа производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым УК по установленному тарифам. В случае неполучения квитанции на оплату по обстоятельствам, не зависящим от УК, Заказчик самостоятельно получает квитанцию в УК.

2.3.12. При привлечении Заказчиком сторонних организаций для производства работ в многоквартирном доме самостоятельно, без согласования с УК, Управляющая компания не несёт ответственности за проведенные работы, в том числе и в отношении общего имущества.

2.3.13. Соблюдать Правила установки спутниковых антенн и кондиционеров, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах. Не производить установку спутниковых антенн, кондиционеров, остекление балконов и лоджий (не предусмотренных проектом) без письменного согласования с Исполнителем и Советом дома.

2.3.14. Установить индивидуальные приборы учета на все коммунальные услуги. Производить установку приборов учёта холодной, горячей воды и электричества в установленном законом порядке, с обязательной опломбировкой представителями УК.

2.3.15. Ежемесячно с 15 числа по 20 число передавать показания приборов учёта. В случае не передачи показаний приборов учёта, начисление будет производиться согласно действующего законодательства.

2.3.16. Припарковывать автотранспортное средство только в отведенных для этого местах: специализированных парковках, гаражах или иных местах, установленных общим собранием собственников дома.

2.3.17. В случае парковки ТС в неустановленном месте (на газоне, на детской или бельевой площадке, на бордюре, пожарном проезде, в месте подъезда специальных автомашин и т.д.) Управляющая компания не несёт ответственности за возможный ущерб.

2.3.18. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Собственники обязаны оплатить выставленную Управляющей организацией сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации по акту выполненных работ. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

2.3.19. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета (в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев).

2.3.20. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода ИПУ и ОДПУ в эксплуатацию, их ремонт, обслуживание и своевременную поверку.

2.3.21. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства Российской Федерации.

2.3.22. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке жилого помещения обеспечить за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

Во время проведения работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке в помещении Собственников, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено санитарно-гигиеническими и пожарными нормами содержания жилищного фонда).

2.3.23. Незамедлительно исполнять предписания УК и контролирующих органов. При неисполнении или несвоевременном исполнении предписания, Заказчик несёт материальную и административную ответственность перед соответствующими контролирующими органами и третьими лицами.

2.3.24. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не допускать выполнения в помещении работ или совершения действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях, в том числе создающих повышенный шум и вибрацию.

2.3.25. В случае смены собственника в результате гражданско-правовой сделки, собственник (продавец) в 10-ти дневный срок уведомляет УК о переходе прав к новому собственнику и погашает задолженность по коммунальным платежам (при её наличии).

2.3.26. При производстве ремонта (текущего или капитального характера) занимаемого помещения и мест общего пользования в помещении, Заказчик письменно уведомляет УК не позднее, чем за 3 дня до начала производства работ, для осуществления контроля.

2.3.27. Производить утепление оконных и дверных проемов в своем помещении, в целях сохранения тепла.

2.3.28. Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине собственника.

2.3.29. Не осуществлять вынос в места общего пользования (лестничные клетки, тамбур, подъезд) крупногабаритного мусора.

2.3.30. В случае окончания срока эксплуатации общедомового имущества, Заказчик самостоятельно принимает решение о его замене, определяет источники финансирования работ (не из тарифа по текущему ремонту и содержанию) и сроки (данный вопрос решается Заказчиком на общем собрании собственников в соответствии с действующим законодательством).

2.4. Заказчик имеет право:

2.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

2.4.2. На возмещение убытков, понесенных по вине УК или Подрядчиков, работающих по договору с УК.

2.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в установленных действующим законодательством порядке.

2.4.4. Контролировать выполнение УК обязательств, предусмотренных настоящим договором. Контроль за выполнением УК обязательств осуществляет уполномоченный представитель собственников (член Совета дома). К контролю, осуществляемому по желанию Заказчика, в рамках данного договора относятся: участие в осмотрах общего имущества в многоквартирном доме; присутствие при выполнении работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по договору; привлечение для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по договору сторонних организаций, специалистов, экспертов; проверка объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ путем ознакомления с наряд-заданиями; получение от УК по запросу любого собственника справок об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг, о сумме собранных с собственников денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, о наличии и размере задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями, о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором; ознакомление с договорами, заключенными в целях реализации договора управления многоквартирным домом управляющей организацией.

2.4.5. Получать информацию о сроках эксплуатации общего домового имущества многоквартирного дома у УК.

2.4.6. Обратиться в УК в письменной форме или устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора, потребовав извещения о регистрационном номере обращения и последующем ответе (либо отказе от удовлетворения обращения).

2.4.7. Принять решение об оплате коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) напрямую на счет ресурсоснабжающих организаций (в том числе и через расчетно-кассовые центры). При принятии данного решения, ответственным за оплату коммунальных услуг является непосредственно каждый собственник в объеме потребленных услуг.

2.4.8. Инициировать общее собрание собственников помещений. При этом расходы на организацию собрания несет инициатор.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги. Включает в себя:

а) плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

б) плата за вывоз мусора;

в) плата за лифт;

г) плата за коммунальные услуги (кроме платы за газ, электроснабжение);

3.2. Размер платы за услуги, работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных УК и устанавливается решением общего собрания собственников.

3.3. Размер платы за услуги УК по управлению домом, по содержанию и текущему ремонту на момент заключения договора составляет рублей 15руб. 45коп. за 1 кв.м. в месяц.

3.3.1. Размер платы за вывоз мусора на момент заключения договора составляет 3 рубля за 1 кв.м. в месяц.

3.3.2. Размер платы за техническое обслуживание лифта и лифтового оборудования на момент заключения договора составляет 1.69. рублей за 1 кв.м. в месяц.

4.1. Расчетный период оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в один календарный месяц.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения подлежит ежегодной индексации в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов сложившийся из соотношения фактического индекса предыдущего периода и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

- по сбору и вывозу мусора: расчета стоимости организаций, оказывающих данный вид деятельности.

- по техническому обслуживанию лифта и лифтового оборудования: расчета стоимости организаций, оказывающих данный вид деятельности.

4.3. Заказчик вправе вносить предложения о необходимости предоставления дополнительных услуг за дополнительную плату сверх установленного договором тарифа. Данные предложения согласовываются сторонами и закрепляются дополнительным соглашением.

4.4. Размер платы по коммунальным услугам устанавливается на основании Постановлений РЭК ДЦиТ Краснодарского края, Решений Совета муниципального образования г-к Анапа и иных нормативно-правовых актов. В состав платежей за потребление коммунальных услуг включаются дополнительные объемы по показаниям общих приборов учета, используемые на общедомовые нужды при производстве соответствующих видов работ, но не более норматива установленного Приказом РЭК ДЦиТ Краснодарского края.

4.5. Плата по квитанции (за жилищно-коммунальные услуги) вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Информация о способах и местах внесения платы размещается на квитанции.

4.6. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией, имеют целевое назначение и образуют следующие фонды:

а) фонд содержания, направляемый на обслуживание дома;

б) фонд текущего ремонта;

в) фонд оплаты коммунальных услуг;

5.9. Управляющая компания вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений и нанимателей, несвоевременно или не полностью внесших плату за услуги в соответствии с действующим законодательством РФ. Начисление пени Управляющая компания вправе производить в квитанции на оплату.

4.7. При изменении в течении года тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354. Управляющая организация осуществляет корректировку размера платы за 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 06.05.2011 г. № 354.

4.9. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Плата за потребленный газ не включается в данный договор и регулируется отдельным договором между Заказчиком и ресурсоснабжающей организацией.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ.

4.1. В случае обнаружения сорванной пломбы на приборе учёта холодной (горячей) воды Заказчику производится начисление по норме (по сечению трубы), в соответствии с действующим законодательством, за период с момента последней поверки прибора учёта, а в случае отсутствия таковой за 3 года до момента обнаружения данного факта.

4.2. Стороны несут ответственность по своим обязательствам согласно условий настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Управляющая организации не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств в фондах, указанных в подпунктах а) и б) пункта 3.8. настоящего Договора.

4.4. В случае признания на общем собрании собственников фактов некачественного выполнения работ или оказания услуг УК, Заказчик имеет право направить претензию об устранении неисправностей (нарушений). На устранение неисправностей (нарушений) УК дается 2 месяца. В случае не возможности устранить неисправности (нарушения) не по вине УК, она направляет в адрес Заказчика соответствующее уведомление.

4.5. При выявлении повреждения общего имущества многоквартирного дома, нанесенного действиями Заказчика, представителем УК составляется акт. Ответственность по возмещению ущерба лежит на Заказчике.

4.6. В случае не предоставления Заказчиком доступа в свое помещение специалистов УК: для производства работ по ремонту общего имущества, осмотра общего имущества, проверки пломб и т.д. – Заказчик несет ответственность перед третьими лицами за возможный ущерб, также к нему могут быть приняты меры, в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В течении гарантийных сроков на работы по текущему ремонту общего имущества, УК за свой счет обязана устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

4.8. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей компанией, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей компанией, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление УК собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.18. настоящего договора.

4.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

4.10. Управляющая компания несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

4.11. В случае несвоевременной передачи показаний индивидуальных приборов учета водопотребления и электроснабжения, Собственник несет ответственность и обязан возместить убытки УК.

4.12. В случае принятия решения, в соответствии с п. 2.4.9. настоящего договора, ответственность по оплате коммунальных услуг лежит на каждом собственнике отдельно, т.е. собственники не несут солидарной ответственности по оплате. Обязательства УК по расчетам за коммунальные услуги перед ресурсоснабжающими организациями считаются исполненными в момент принятия данного решения Заказчика.

4.13. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате (либо прямо связан с):

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и иные противоправные действия).

5. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 год с момента подписания.

5.2. Если ни одна из Сторон в срок 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора не заявит о намерении его расторгнуть, то настоящий договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях.

5.3. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- в одностороннем порядке по инициативе Заказчика (на основании решения общего собрания в случае несоблюдения УК п. 4.3. настоящего договора, с уведомлением о расторжении договора за 2 календарных месяца до расторжения направления копии протокола общего собрания собственников)
- в одностороннем порядке по инициативе УК (с уведомлением Заказчика о расторжении договора за 2 календарных месяца до расторжения).

5.4. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств собственника по оплате произведенных УК затрат во время действия настоящего договора, а также не является основанием для неисполнения УК оплаченных

работ и услуг в рамках настоящего договора.

5.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников.

5.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

5.7. В случае досрочного расторжения договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома в связи с принятием собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом собственники обязаны возместить управляющей организации стоимость выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение месяца с момента расторжения договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из сторон.

6.2. Изменения настоящего договора возможно по решению общего собрания или по решению суда. Управляющая компания оставляет за собой право в случае внесения изменений в действующее жилищное законодательство, внести соответствующие изменения в настоящий договор, о чем уведомляет Заказчика.

6.3. Подписанием настоящего договора Заказчик дает УК согласие на обработку и передачу персональной информации в рамках исполнения обязательств по настоящему договору и в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных". Заказчик (в лице всех собственников МКД) выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) управляющей организацией оператором по приему платежей и иными лицами, действующими на основании соответствующего договора, в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

6.4. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома может приниматься Управляющей компанией.

6.4.1. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

6.5. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

6.6. Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через уполномоченных представителей, определенных решением общего собрания.

6.7. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения согласования — в судебном порядке.

6.8. Право подписания дополнительных соглашений к настоящему договору предоставляется Уполномоченному представителю собственников помещений в многоквартирном доме.

6.9. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору является:

Приложение №1 — Состав общего имущества и его технические характеристики.

Приложение №2 — Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3 — Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:
ФИО
Адрес регистрации:
паспорт серии №
выдан
К.П.
ДАТА ВЫДАЧИ

Тел:
e-mail:

Собственник

_____ / _____ /

Исполнитель: ООО «УК «УПРАВЛЕНЕЦ»
ИНН 2301090763 КПП 230101001
ОГРН 1162301050130
Расчётный счёт: 40702810726280000181
Банк: ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»
КПП: 230101001 БИК: 046015207
Кор. счёт: 30101810500000000207
Юридический/фактический адрес: 353440, Краснодарский край, Анапский р-н, город - курорт Анапа, ул. Рождественская, дом 54, помещения 6-8
Телефон: 8(909) 462-51-01
e-mail: upravlenec-123@mail.ru

Генеральный директор

_____ /Тюрина Е.В./

**Состав многоквартирного дома расположенного по адресу:
г-к Анапа, ул.Тургенева, д.55.
и его технические характеристики на момент заключения договора**

- общая площадь жилых и нежилых помещений — 2 424.7 кв.м.;
- кадастровый номер дома - 23:37:0101030:37;
- год постройки - 2012г.;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома - 396кв.м.;
- этажность - 8;
- количество квартир - 40;
- степень износа по данным государственного технического учета: 0%;
- система отопления: индивидуальное газовое отопление;
- система холодного водоснабжения: от городской сети;
- система водоотведения (канализация): общесплавная;
- система электроснабжения: скрытая проводка.

Собственник

Исполнитель

ООО «УК «УПРАВЛЕНЕЦ»

Генеральный директор _____/Е.В. Тюрина/

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме**

№/№	Наименование работ	Периодичность
1.	<u>Санитарное содержание помещений общего пользования и придомовой территории.</u>	
	Уборка мест общего пользования	
1.1.	Подметание полов в помещениях общего пользования (коридоры, лестничные клетки)	3 раза в неделю
1.2.	Влажная уборка полов маршей первых этажей	3 раза в неделю
1.3.	Влажная уборка маршей всех этажей	1 раз в неделю
1.4.	Подметание и мойка полов кабины лифта	3 раза в неделю
1.5.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников	2 раза в год
1.6.	Мойка окон, дверей в помещениях общего пользования	2 раза в год
	Уборка придомовой территории	
1.7.	Уборка и очистка придомовой территории	1 раз в неделю
1.8.	Уборка придомовой территории в зимний период	1 раз в неделю, уборка снега на тротуарах, а также по периметру от цоколя дома 1 метр
1.9.	Сдвигка снега в период снегопада	По мере необходимости, но не позже 2 часов с момента начала снегопада
1.10.	Посыпка пешеходной зоны при гололеде	По мере необходимости
2.	<u>Санитарно-гигиеническая обработка помещений общего пользования</u>	
2.1.	Дератизация	По мере необходимости
2.2.	Дезинсекция	2 раза в год
3.	<u>Техническое обслуживание и текущий ремонт конструкций и инженерных систем МКД</u>	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
3.1.	Работа диспетчерской службы	Круглосуточно
3.2.	Аварийное обслуживание на инженерных системах водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	Круглосуточно
	Проведение осмотров состояния конструкций и инженерных систем МКД	
3.3.	Проведение общих технических осмотров для подготовки здания к сезонной эксплуатации и устранение выявленных неисправностей	2 раза в год (весна, осень)
3.4.	Проведение частичных осмотров инженерных систем и устранение незначительных дефектов	По мере необходимости
3.5.	Проверка и обслуживание общедомовых приборов учета водо- и электроснабжения	
3.6.	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	3 раза в год
3.7.	Услуги по оформлению пожарной декларации	
	Текущий ремонт общего имущества	
3.8.	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации в местах общего пользования (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров), прочистка канализационного лежака	По мере необходимости
3.9.	Устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки)	По мере необходимости
3.10.	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения в местах общего пользования (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников,	По мере необходимости

	вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры	
3.11.	Укрепление водосточных воронок	По мере необходимости
3.12.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	По мере необходимости
3.13.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	По мере необходимости
3.14.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
4.	<u>Эксплуатационно-управленческие услуги</u>	
4.1.	Выставление счетов за жилищно-коммунальные услуги, техническое обслуживание и управление МКД	
4.2.	Страхования гражданской ответственности владельцев лифтов	1 раз в год
4.3.	Контроль качества и объема работ и услуг по технической эксплуатации Объекта, его текущему ремонту, по договорам, заключенным ООО «Алегрис» с третьими лицами. Приемка работ и услуг, актирование выполненных работ, актирование фактов невыполнения соответствующих договорных обязательств	
4.4.	Прием и регистрация заявок Собственников, Пользователей помещений Объекта, выяснение их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации	
4.5.	Претензионная работа с Собственниками, Пользователями помещений Объекта по ликвидации задолженности по оплате коммунальных и иных услуг (направление претензий о необходимости погашения задолженности по оплате соответствующих услуг), выяснение причин возникновения задолженности, анализ полученной информации и принятие решений о дальнейшем способах ликвидации задолженности в отношении каждого Собственника. Пользователя помещений Объекта	В течение срока действия договора
4.6.	Подготовка документов для расчетов с подрядными и субподрядными организациями за реализованную продукцию (услуги, работы) в соответствии с актами приёмки выполненных работ и поставленных услуг	В сроки, установленные договорами
4.7.	Разработка и юридическое сопровождение заключения договоров от имени Собственников с организациями, обслуживающими Объект, и поставщиками коммунальных услуг. Юридическое оформление договоров, обеспечение законности, проверка соответствия действующему законодательству, приказам, инструкциям, положениям и другим документам правового характера, имеющим отношение к технической эксплуатации и ремонту жилищного фонда (разработка протоколов разногласий, протоколов согласования разногласий, проектов договоров)	В течение срока действия договора
4.8.	Юридическое сопровождение заключения договоров с Собственниками, Пользователей помещений Объекта за коммунальные и иные услуги со специализированными организациями.	

Примечание: в находящихся в собственности жилых и нежилых помещениях работы выполняются собственниками данных помещений за счет собственных средств.

Собственник

Исполнитель

ООО «УК «УПРАВЛЕНЕЦ»

Генеральный директор _____/Е.В. Тюрина/

**Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г.-к. Анапа , ул. Тургенева,д.55**

Наименование работ	Стоимость на 1 кв м общей площади, руб.
1. Санитарное содержание помещений общего пользования и придомовой территории	5,07
2. Техническое обслуживание и текущий ремонт конструкций и инженерных систем зданий	4,00
3. Эксплуатационно-управленческие услуги	5,00
4. Страхование лифта	0,1
5. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	0,41
6. Техническое обслуживание эфирного телевидения	0,45
7. Обследование вентиляционных каналов	0,42
<i><u>Итого содержание и ремонт МКД</u></i>	<i>15,45</i>
8. Обслуживание лифтового хозяйства	1,69
9. Вывоз и утилизация ТБО и КГМ	3,00

Собственник

Исполнитель

ООО «УК «УПРАВЛЕНЕЦ»

Генеральный директор _____/Е.В. Тюрина/