

ДОГОВОР ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ПО АДРЕСУ: А. НОВАЯ АДЫГЕЯ, УЛИЦА ТУРГЕНЕВСКОЕ ШОССЕ ДОМ 10 КОРПУС 1

а. Новая Адыгея

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Уютный Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора ТЕМЗОВА АДАМА КАПЛАНОВИЧА, действующего на основании Устава, и Гражданин/гражданка

именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», действующий (-ая) от себя лично (или по доверенности), совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

1.1. Правовая основа договора. Стороны подтверждают, что настоящий Договор заключен на основании результатов заочного голосования Собственников многоквартирного дома по улице Тургеневское шоссе, дом 10 корпус 1 в а. Новая Адыгея Тахтамукайского района Республики Адыгея.

- Свидетельство о собственности № _____ от « ____ » _____ 20__ года.

- Собственнику принадлежит доля в имущественном комплексе – жилом доме по адресу: а. Новая Адыгея, ул. Тургеневское шоссе, д. 10, корп. 1 состоящая из двух частей:

- первая часть – квартира (часть квартиры) Собственника – квартира № _____ общей площадью _____ м².

- вторая часть – доля в неделимой части имущественного комплекса, пропорциональная общей площади квартиры (части квартиры) Собственника. Состав этой неделимой части определяется в соответствии со ст. 36 п. 1 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Термины и определения.

Управляющая организация – Управляющая компания ООО «Уютный Дом» уполномоченная настоящим Договором выполнять функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный жилой дом – единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости, которые состоят из двух и более отдельных, предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

Помещение – жилое помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного жилого дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приеме.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Собственник – лицо, получившее в установленном порядке свидетельство о праве собственности на помещение с момента возникновения права собственности или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Общее имущество Многоквартирного дома – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилых помещений в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;

- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, приборов учета, запорно-регулирующих кранов, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

1.4. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004г. № 188 -ФЗ.
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения 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».
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
- Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющий представляет законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в договорных отношениях с эксплуатирующей, ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями, в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также в суде. Управляющий, по поручению Собственника и в его интересах, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, а Собственник обязуется оплатить стоимость оказанных работ и услуг Управляющего в соответствии с определенной Сторонами Договора ценой Договора.

2.2. Услуги, оказываемые Управляющим Собственнику согласно настоящего Договора, могут включать в себя:

- осуществление функций заказчика жилищно-коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) заключение договоров с организациями и лицами, предоставляющими данные услуги – при наличии технической возможности и решения общего собрания Собственников или совета многоквартирного дома;
- обеспечение технического, санитарно-гигиенического и прочего необходимого обслуживания многоквартирного дома своим персоналом или с привлечением третьих лиц и организаций.

2.3. В целях исполнения настоящего Договора Собственник передает Управляющему право на управление многоквартирным домом, предоставляя ему следующие полномочия:

- проведение конкурсов на обслуживание и ремонт многоквартирного дома;
- заключение договоров с подрядчиками от имени Управляющего, в интересах Собственника и за его счет;
- оплата услуг подрядчиков;
- применение санкций к подрядчикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
- осуществление сбора установленных платежей от Собственников помещений в многоквартирном доме;
- хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора ;
- взыскание задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам в многоквартирном доме, в том числе представительство в суде в интересах Собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Заключить с Собственниками в доме договоры управления многоквартирным домом, причем права и обязанности для всех Собственников должны быть однотипны и равнозначны условиям настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.

3.1.3. Обязать своих сотрудников обеспечить внимательное рассмотрение заявок Собственников, качественное и своевременное их исполнение.

3.1.4. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

3.1.5. Получать от Собственников и нанимателей жилых помещений плату за управление, содержание и текущий ремонт помещений и вносить ее на расчетный (лицевой) счет многоквартирного дома.

3.1.6. Списывать денежные суммы с расчетного (лицевого) счета многоквартирного дома, необходимые для финансирования текущих работ и составлять акты по факту выполненных работ.

3.1.7. Обеспечивать многоквартирный дом необходимыми жилищными, коммунальными ресурсами и услугами.

3.1.8. Обеспечить техническое обслуживание многоквартирного дома в соответствии со следующими функциональными обязанностями:

- планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему ремонту;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- организация санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории;
- организация подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- проведение периодических технических осмотров и обследований многоквартирного дома;
- составление перечня и исполнение требуемых работ по ремонту и обслуживанию многоквартирного дома и помещений относящихся к общему имуществу.

3.1.9. Обеспечить управление многоквартирного дома в следующем объеме:

- согласование ремонтных работ и производство изменений в общее имущество многоквартирного дома;
- ведение технической документации;
- составление планов-графиков подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
- заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата из работ и услуг;
- применение санкций к подрядчикам и поставщикам, в случае нарушения ими договорных обязательств;
- организация диспетчерской службы по приему заявок от Собственников;
- учет договоров с Собственниками;
- осуществление сбора установленных платежей от Собственников;
- хранение документов, связанных с исполнением настоящего Договора;
- взыскание в установленном порядке задолженности по оплате услуг, предоставляемых Собственникам;
- ведение бухгалтерского учета по операциям, связанным с исполнением настоящего Договора;
- проведение финансовых операций, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.1.10. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками помещений в многоквартирном доме их обязательств по использованию помещений и платежам.

3.1.11. В пределах оказания данных услуг обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.12. Отслеживать и вести учет перерывов (значительно снижающих качество коммунальных услуг) в предоставлении коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. и по сообщениям Собственников.

3.1.13. Производить перерасчет и изменять размер платы (Приложение № 1 к Правилам № 354), а также обязывать ресурсоснабжающие организации выплачивать Собственникам жилых помещений в досудебном порядке законной неустойки от стоимости коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ.

3.1.14. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях его финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.1.15. За тридцать дней до прекращения действия Договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации или товариществу собственников жилья.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать возмещение убытков, понесенных по вине Собственника или проживающих с ним лиц.

3.2.2. В случае просрочки Собственником установленных платежей, применять к должнику санкции и ограничения согласно действующему законодательству Российской Федерации и настоящему Договору.

3.2.3. Контролировать и пресекать нелегитимное использование общего имущества, нанесение ему ущерба согласно решениям общих собраний Собственников.

3.2.4. При возникновении в квартире Собственника аварийной ситуации, сопровождающейся следующими условиями:

- наличие аварии грозит повреждением имущества других Собственников или создает для других Собственников трудности в проживании;
- для устранения аварии необходимо проведение работ непосредственно в квартире Собственника;
- нет проживающих в квартире, отсутствуют сведения о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии;
- Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Возместить Управляющему расходы, связанные с исполнением им своих функций.

4.1.2. Своевременно и в полном размере осуществлять платежи по оплате услуг и возмещению расходов Управляющего.

4.1.3. Все платежи по дополнительному обслуживанию собственности Собственника и услугам, оказываемым ему обслуживающим персоналом Управляющей компании производить только на расчетный счет Управляющего, согласно предоставленным платежным документам. За работы и услуги, оплаченные иными способами, всю ответственность за их качество и возможные негативные последствия несет Собственник единолично.

4.1.4. При заключении данного Договора предоставить в 5-ти-дневный срок Управляющему всю необходимую для этого документацию: копия свидетельства о собственности (договор на занимаемое помещение), акты и договоры на установку персональных систем учета расхода воды и тепла, документы подтверждающие право на льготы при оплате коммунальных услуг, и т.д.

4.1.5. Вносить дополнительную плату на производство улучшений или ремонта общего имущества многоквартирного дома, если предложение о ведении таких работ поддержало большинство Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.6. Извещать Управляющего об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил Управляющего, то Собственник производит оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания дополнительных лиц с учетом штрафных санкций.

4.1.7. Извещать Управляющего об изменении площади жилого (нежилого) помещения в срок не позднее 10 дней с момента изменения.

4.1.8. С целью получения уведомлений от Управляющего извещать последнего об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.

4.1.9. Извещать Управляющего об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменении и это повлекло за собой дополнительные расходы Управляющего, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

4.1.10. Допускать в принадлежащую Собственнику квартиру должностных лиц Управляющего или иных предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.1.11. В случае если допуск не обеспечен, Собственник принимает на себя всю административную и материальную ответственность за возможные последствия.

4.1.12. Содержать принадлежащее Собственнику помещение с соблюдением действующих норм и правил и использовать помещение исключительно по назначению.

4.1.13. Не производить изменения (ремонт) в квартире без согласования с Управляющим, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:

- перепланировка и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
- установка электробытовых приборов и устройств, ведущая к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
- замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления при централизованном снабжении;
- установка регулирующей и запорной арматуры при централизованном снабжении;
- изменение схем учета поставки коммунальных ресурсов;
- слив теплоносителя из системы и приборов отопления при централизованном снабжении;
- установка переговорных, охранных и запорных устройств в общей части многоквартирного дома;
- прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникающий по вине третьих лиц, согласовать с Управляющим привлечение подрядных организаций, нанимаемых для производства работ в квартире, в том числе, передать Управляющему копии лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход производственных работ.

4.1.14. Пригласить представителя Управляющего для приемки работ по изменению (ремонту) в квартире.

4.1.15. В случае продажи квартиры, погасить все задолженности, произвести все взаиморасчеты с Управляющим, внести все дополнительные взносы, установленные решениями общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов Управляющего и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать надлежащего качества предоставляемых услуг.

4.2.2. Требовать от сотрудников Управляющего внимательного рассмотрения заявок, качественного и своевременного их исполнения.

4.2.3. Применять предусмотренные настоящим Договором санкции в случае отсутствия надлежащего качества предоставляемых услуг.

4.2.4. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющего.

4.2.5. Вносить предложения по улучшению качества и безопасности проживания в многоквартирном доме.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

5.1. Собственник в процессе проживания и обустройства его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в многоквартирном доме, чистоту и порядок в многоквартирном доме и на придомовой территории, соблюдение законодательства Российской Федерации и Республики Адыгея.

5.2. Собственник обязуется известить Управляющего в течение 10 дней о получении свидетельства о собственности на квартиру или внесении в него изменений и передать Управляющему копию свидетельства и последующих изменений к нему.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПЛАТА ЗА УСЛУГИ

6.1 Цена Договора определяется, как сумма платы за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором (далее – «Плата за Услуги»).

6.1. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается Общим собранием Собственников жилья путем утверждения сметы доходов и расходов¹

6.3. Размер платы устанавливается в рублях на метр квадратный площади, принадлежащей Собственнику, исходя из данных о площади помещения указанных в свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество, в размере 18,30 руб./м². Установленный размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома может изменяться при принятии решения на ежегодном общем собрании Собственников жилья с участием Управляющего. В случае, если Собственники жилья на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы на следующий календарный год, применяется размер платы действовавший до момента проведения общего собрания при согласии Управляющего.

¹ **Примечание:** Если МКД перешел в управление в результате открытого конкурса проводимого органом местного самоуправления, то размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается равным плате установленной в конкурсной документации.

6.4. Размер платы за работы и услуги не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества² многоквартирного дома и выполняемым (оказываемым) конкретному Собственнику устанавливаются Управляющим.

6.5. Стоимость коммунальных услуг (за исключением услуги отопления и горячего водоснабжения) оказываемых Собственникам, устанавливается на основании решений органов местного самоуправления.

6.6. Коммунальные услуги горячего водоснабжения и отопления жилых и нежилых помещений оказываются Собственникам по тарифам, установленным РЭК ДЦиТ Краснодарского края и Адыгеи.

6.7. Коммунальные услуги горячего водоснабжения и отопления жилых и нежилых помещений оказываются Собственникам с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Стоимость данных услуг ежемесячно рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, установленных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354³.

7. ПЕРЕДАЧА ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРА УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

7.1. В случае исполнения Управляющим функции заказчика коммунальных услуг (при имеющемся решении общего собрания собственников) определен следующий порядок:

7.2. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг (МОП), установленных вне жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, снимаются с помощью автоматизированной системы учета (при наличии таковой). Периодичность снятия показаний приборов учета не может быть чаще 1 раза в месяц и реже 1 раза в 6 месяцев. Снятие показаний приборов учета производится за период с 20 по последнее число расчетного месяца.

7.3. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме производится Собственником (потребителем) помещения. Данные показания приборов учета Собственник обязан передавать Управляющему не позднее 25 числа расчетного месяца, при условии приёма платежей за эти услуги Управляющим.

7.4. Периодичность и порядок проведения Управляющим проверок наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета распределителей осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.5. В случае заключения собственниками прямых договоров на поставку коммунальных ресурсов оплата собственниками производится поставщикам в соответствии с условиями этих договоров.

8. ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ И ОПЛАТА УСЛУГ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Собственник возмещает расходы и оплачивает услуги Управляющего на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых Управляющим. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.2. Платежный документ выставляется Собственнику не позднее 5 числа месяца следующего за месяцем оказания услуг. Платежный документ размещается Управляющим в почтовом ящике Собственника.

8.3. Оплату всех расходов и услуг в период эксплуатации Собственник производит ежемесячно до последнего числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

8.4. Оплата услуг Управляющего может производиться Собственником на основании выставленных платежных документов путем:

- внесения наличных денег в кассу Управляющего;
- безналичной оплаты.

8.5. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 72 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и Управляющим.

8.6. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика взимается комиссионное вознаграждение.

8.7. Собственник вправе произвести опережающий платеж, который учитывается на его лицевом счете. Избыток средств учитывается при расчете очередного платежа.

8.8. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные Управляющим услуги оплаты распределяется пропорционально указанному в платежном документе видам коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

8.9. В случае несвоевременной оплаты оказанных Управляющим услуг, с Собственника взимается пени в размере, установленным действующим законодательством.

9. ПРИОСТАНОВКА И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

9.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

9.2. В случае невыполнения Собственником условий настоящего Договора по оплате услуг за содержание общего имущества МКД и отсутствия у Управляющего сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника

² Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома». На каждый МКД перечень общего имущества составляется индивидуально

³ Применимо только для МКД с централизованным снабжением

в многоквартирном доме - Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

10. ОСМОТР ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

10.1. В соответствии с п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику производится как Собственником, так и ответственными лицами Управляющего.

10.2. Собственник обязан допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с Управляющим время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:

10.3. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

10.4. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющим и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Если согласно решению общего собрания Собственников помещений дома, будет избран иной способ управления или заключен договор с иной управляющей компанией, это может являться основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора по инициативе любой из Сторон.⁴

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и предусмотренную настоящим Договором

12.2. В случае оказания Управляющим Собственнику услуг ненадлежащего качества Управляющий обязан уплатить Собственнику неустойку в размере, согласно действующему законодательству.

12.3. Уплата неустойки, предусмотренной в пункте 1.2 Раздела В настоящего Договора, производится в следующем порядке:

- Собственник обязан передать Управляющему письменное обоснование применения санкций с изложением фактов отсутствия надлежащего качества и их продолжительности в течение данного календарного месяца;
- после получения письменного обоснования, Управляющий в течение 15 дней собирает комиссию (ЭО, подрядные организации) для его рассмотрения, которая делает письменное заключение об обоснованности претензий Собственника, причинах, ответственном за нарушения и величине компенсации, в случае признания претензии обоснованной.

12.4. В случае несогласия с решением комиссии, Собственник вправе в судебном порядке оспорить это решение.

12.5. В случае долговременного нарушения сроков платежей Собственниками МКД, в которых установлены приборы учета коммунальных услуг (МОП), Управляющий вправе отключить квартиру Собственника от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, и обратиться в суд с иском о погашении задолженности из средств от реализации имущества должника.

12.6. В случае причинения Собственником или лицами, проживающими совместно с ним, либо третьими лицами, посещающими квартиру Собственника вреда объектам общего пользования в МКД или имуществу других Собственников в МКД, Акт о нанесении вреда составляется представителем Управляющего с участием общественности и Собственника. Собственник возмещает причиненный вред в полном объеме. Возмещение Собственником вреда, причиненного общему имуществу МКД, производится в пользу Управляющего.

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

13.1. При возникновении споров в связи с исполнением настоящего Договора Стороны предпримут усилия для их разрешения путем переговоров.

⁴ При наличии обстоятельств указанных в ст 161 пункта 5, (выбор управляющей организации органами местного самоуправления на основании открытого конкурса) расторжение договора возможно только через год после проведения конкурса.

13.2. В случае невозможности достигнуть соглашения, спор рассматривается в судебном порядке на территории Республики Адыгея.

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

14.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами, сроком на 1 (один) год. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению многоквартирным домом, возникшие с даты, когда помещение считается переданным.

14.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению расторгнуть или изменить настоящий Договор в установленном законе порядке.

14.3. По окончании установленного п. 14.1. Договора срока его действия, и при условии не получения Управляющей организацией от Собственника уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

15.2. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень состава общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 – Согласие субъекта персональных данных на обработку персональных данных.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО УК «УЮТНЫЙ ДОМ»

Адрес: 385132, Республика Адыгея,
Тахтамукайский район, аул Новая Адыгея

Ул. Тургеневское шоссе 10 А

ИНН/КПП 0107028873/010701001

ОГРН 1150107010976

р/с 40702810701000000299 в филиале Юго-Западный

банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810600000000602

БИК 046015602

Собственник:

документ, удостоверяющий личность паспорт РФ

серия _____ номер _____

выдан _____

зарегистрирован по адресу: _____

проживает по адресу: _____

Контактный телефон: _____

Генеральный директор

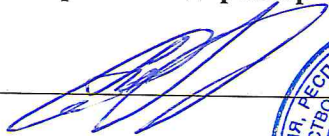
М.П.  **А.К. ТЕМЗОКОВ/**

Подпись _____ / _____ /

ПЕРЕЧЕНЬ
СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ПО АДРЕСУ: А. НОВАЯ АДЫГЕЯ, УЛ. ТУРГЕНЕВСКОЕ ШОССЕ Д. 10, КОРПУС № 1

1. Лестницы.
2. Коридоры.
3. Крыша.
4. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции.
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.
6. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства.
7. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
8. Прочее общее имущество

Генеральный директор



Собственник

_____ / _____

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
по адресу: а. Новая Адыгея ул.Тургеневское шоссе, д.10, корпус 1

Характеристика:

Оплачиваемая площадь: всего

Категория благоустройства: 2

8	этажность	3	подъезды	140	квартир
9171,40	кв.м.	7075,40	общая жилая	2096,00	нежилая

Код вида работ		Наименование работ и элементов затрат по содержанию многоквартирных домов	Ед.измерения	Размер платы в 2016г.				Размер платы, руб. на 1 кв.м в месяц
				Объем выполня- емых работ	Периодич- ность выпол- няемых работ (раз в 12 месяцев)	Единичная расценка, руб.	Стоимость в 2016 году	
1		2	3	5,00	6	7	8	9
1		Конструктивные элементы					4601,54	0,04
1.1		Кровельные					4601,54	0,04
1.1.1	2.2.4.п.22пр им,	Восстановление герметичности стыков водосточных труб (без замены звеньев)	1 шт.	35,00	0,03	59,56	62,54	0,00
1.1.2	Ч.3 2.2.4.п. 66	Очистка техэтажа от мусора	1 кв. м.	2550,00	1	1,78	4539	0,04
2		Внутридомовое инженерное оборудование					201802,35	1,83
2.2		Водоснабжение и водоотведение					139031,47	1,26
2.2.1	2.2.1.2 п.1	Смена прокладок	1 кран	44,00	0,1	50,95	224,18	0,00
2.2.2	Приказ №122 от 30.11.07	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения в МОП	100 п.м.	141,51	2	291,62	82534,29	0,75
2.2.3	2.2.2.2 н.32	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	1 м	7075,40	0,05	155,81	55120,90	0,50
2.2.4	рекоменд по	Снятие показаний вводных водомеров	1 счетчик	3,00	12	17,80	640,8	0,01
2.2.5	ТЕР65-3	Ревизия насосной группы, смазка и ревизия подшипников	1шт.	3,00	1	170,43	511,29	0,00
2.3		Электроснабжение					62770,89	0,57
2.3.1		Замена перегоревшей электрической лампы в МОП - лампы энергосберегающей	1 шт.	192,00	1	193,95	37238,4	0,34
2.3.2	2.2.1.3 п.2	Ремонт выключателей в МОП	1 шт.	72,00	0,5	464,57	16724,52	0,15
2.3.3	2.2.1.3 н.3	Мелкий ремонт электропроводки в МОП до квартирного электросчетчика	1 м	7075,40	0,02	36,98	5232,97	0,05
2.3.4	2.2.1.3 п.7	Осмотр линий электросетей, арматуры и электрооборудования в МОП, на лестничных клетках	100 лестничных площадок	0,48	2	1773,27	1702,34	0,02
2.3.5	рекомендац ии по	Снятие показаний контрольно-измерительных приборов в МОП	1 счётчик	6,00	12	17,80	1281,6	0,01
2.3.6	2.2.1.3.п.8 применн	Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ)	1 шт.	3,00	2	98,51	591,06	0,01
3		Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов					1153802,81	10,48
3.1		Уборка придомовой территории					472760,78	4,30
3.1.1	2.2.1.19	с усовершенствованным покрытием 2 класс территории	1 кв.м.	5400,00	250	0,28	378000	3,43
3.1.2	2.2.1.19	с неусовершенствованным покрытием 2 класс территории	1 кв.м.	270,70	250	0,36	24363	0,22
3.1.3	2.2.1.20	Уборка газонов от случайного мусора	1 кв.м.	311,00	250	0,21	16327,5	0,15
3.1.4	2.2.1.20	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора во время листопада.	1 кв.м.	311,00	20	1,97	12253,4	0,11
3.1.5	2.2.1.18	Уборка приямков	1 приямок	4,00	12	88,74	4259,52	0,04
3.1.6	2.2.1.6	Сдвигание свежесвалившегося снега	1 кв.м.	877,00	10	2,01	17627,7	0,16
3.1.7	2.2.1.4	Посыпка территории (во время гололеда)	1 кв.м.	877,00	10	1,71	14996,7	0,14
3.1.8	ТЕР 68-4-2	Уход за зелеными насаждениями:Покос травы на газонах придомовой территории	1кв.м	311,00	6	1,59	2966,94	0,03
3.1.9	проиндекси рованный	Вывоз технологического мусора	1 куб.м.	6,00	1	327,67	1966,02	0,02
3.2		Уборка кабин лифтов					14290,38	0,13

3.2.1	4.2.1.2.	Мытье пола кабины лифта	1 кв.м.	13,50	250	3,06	10327,5	0,09
3.2.2	4.2.1.2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 кв.м.	96,00	12	3,44	3962,88	0,04
3.3		Уборка лестничных клеток					666751,65	6,06
3.3.1	4.2.1.5. таб.39 гр 4	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, оборудованных лифт	1 кв.м. лестничных клеток	573,19	250	1,77	253636,58	2,30
3.3.2	таб.39 гр4	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа лифт	1 кв.м. лестничных клеток	955,31	104	1,55	153995,97	1,40
3.3.3	табл 40 гр 4	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, оборудованных лифт	1 кв.м. лестничных клеток	573,19	52	2,55	76004,99	0,69
3.3.4	табл40 гр4	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа, оборудованных лифт	1 кв.м. лестничных клеток	955,31	52	2,22	110280,99	1,00
3.3.5	2.2.1.23.1	Подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	98,40	250	0,42	10332	0,09
3.3.6	2.2.1.23.3	Мытье ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 кв.м.	98,40	52	4,17	21337,06	0,19
3.3.7	4.2.1.3.	Мытье окон на лестничных клетках	1 кв.м площади	57,87	12	8,27	5743,02	0,05
3.3.8	табл 41	двери	1 кв. м.	18,90	12	3,66	830,09	0,01
3.3.9	табл 41	перила деревянные	1 кв. м.	19,20	12	2,95	679,68	0,01
3.3.10	табл 41	отопительные приборы(радиаторы)	1 кв. м.	24,20	12	4,50	1306,8	0,01
3.3.11	табл 41	шкафы для электрощитков	1 кв. м.	12,00	12	2,24	322,56	0,00
3.3.12	4.2.1.4.	Обметание пыли с потолков	1 кв.м. лестничных клеток	1528,50	12	1,76	32281,92	0,29
4		Спецработы					330478,47	3,00
4.1		Аварийно-технические работы	1 кв.м.	9171,40	12	0,45	49525,56	0,45
4.2		Дезинсекция	1 кв.м.	1294,80	3	9	34959,6	0,32
4.3		Дератизация	1 кв.м.	1294,80	12	4	62150,4	0,56
4.4		Поверка водомеров	1 шт.	3,00	1	4000	12000	0,11
4.5		Проверка вентканала (с любым оборудованием) и очистка решетки в МОП	1 шт.	140,00	1	375	52500	0,48
4.6		Проверка дымохода с патрубком (от газовой колонки в помещении с газовой приготовительной плитой) и очистка кармана в МОП	1 шт.	140,00	1	375	52500	0,48
4.7		Обслуживание лифтов: Техническое освидетельствование лифтов и электрические измерения на лифтах	1 шт.	3,00	1	4000	12000	0,11
4.8		Проверка внутренних газопроводов на герметичность до 6 этажей на каждый последующий стояк	1 шт.	3,00	1	17780,97	53342,91	0,48
4.9		Страхование лифтов	1 шт.	3,00	1	500	1500	0,01
5		Дополнительные виды работ					60844,18	0,55
5.1		Конструктивные элементы (доп)					7550,03	0,07
5.1.1		Кровельные (доп)					3983,36	0,04
5.1.1.1	ЦМЭи П стр299 н.15.1	Осмотры: кровля металлическая, асбоцементная	1000кв.м кровли	2,55	2	591,09	3014,56	0,03
5.1.1.2	ТС-1-2-0	Ограждение территории сигнальной лентой в зимний период от сосулек (при невозможности их сбить)	10м	35,00	1	27,68	968,8	0,01
5.1.2		Столярно-плотничные (доп)					2099,7	0,02
5.1.2.1	ТЭР15-051	Смена дверных приборов:замки навесные	шт.	6,00	1	349,95	2099,7	0,02
5.1.3		Фундаменты и подвальные помещения (доп)					1466,97	0,01
5.1.3.1	ЦМЭи П стр.298 н.12	Осмотр территории вокруг здания, фундамента и подвала	1000 кв.м общей площади	10,70	2	68,55	1466,97	0,01
5.2		Внутридомовое инженерное оборудование (доп)					44974,43	0,41
5.2.1		Отопление (доп)					15817,56	0,14
5.2.1.2	прим. ТЕРп65-22-1	Прочистка и промывка:радиаторов отопления весом до 80 кг внутри здания (применительно-грязевик)	100 приборов	0,29	1	54543,31	15817,56	0,14
5.2.2		Водоснабжение и водоотведение (доп)					20568,96	0,19
5.2.2.1	ТЕР47-01-001-04	Очистка участка от мусора (подвал)	100м2	12,95	1	634,99	8223,12	0,07
5.2.2.2	Приказ Госстроя России №184 от 11.01.01	Обслуживание счетчиков холодной воды условным диаметром 25-40 мм	1 фильтр	3,00	12	342,94	12345,84	0,11
5.2.3		Электроснабжение (доп)					8 587,91	0,08

5.2.3.1	ТЕРр 67-9-1	Смена выключателей	100 шт	0,72	1	11927,65	8587,91	0,0:
5.3		Работы по санитарному содержанию многоквартирных домов (доп)					8319,72	0,0:
5.3.1		Уборка придомовой территории (доп)					8319,72	0,0:
5.3.1.1	ч.1 2.2.1.28	Очистка железобетонных с металлическим вкладышем урн от мусора	1 урна	3,00	250	6,62	4965	0,0:
5.3.1.2	ч1 2.2.1.21	Поливка газонов из шланга	1 кв.м	311,00	16	0,16	796,16	0,0:
5.3.1.3	пр.139 2.2.1.10	Очистка от наледи и льда водосточных труб	1 шт	35,00	1	17,12	599,2	0,0:
5.3.1.4	пр.139 2.2.1.29	Промывка урн вручную (ж/б с металлическим вкладышем)	1урна	3,00	52	12,56	1959,36	0,0:
		Всего стоимость содержания общего имущества МКД					1751529,35	15,91
		Абонентское обслуживание 15%					262729,40	2,38

18,30

Генеральный директор

Собственник



СОГЛАСИЕ

субъекта персональных данных на обработку своих персональных данных
Настоящее согласие оформляется в соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ РФ
от 27 июля 2006 г. N 152 - ФЗ «О персональных данных».

Фамилия Имя Отчество
документ, удостоверяющий личность паспорт
серия _____ номер _____
выдан _____

зарегистрирован по адресу: _____

проживает по адресу: _____

Контактный тел: _____ - _____

Настоящим предоставляю согласие, Управляющей организации ООО УК «УЮТНЫЙ ДОМ» на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по управлению содержанием и текущему ремонту, сведения о количестве проживающих, нанимателях и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения мне возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых я являюсь в настоящее время или получателем которых стану в будущем, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

Срок, в течение которого действует настоящее согласие, определяется сроком моих договорных отношений с Управляющей организации ООО УК «УЮТНЫЙ ДОМ» и сроками хранения архивных документов, определенных действующим законодательством.

Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть мною отозвано путем направления письменных заявлений на адрес: Управляющей организации ООО УК «УЮТНЫЙ ДОМ».

Дата: « ____ » _____ 2016 г. _____ / _____ /