

ДОГОВОР № _____ / _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

г Иваново

« _____ » _____ 20__ г

Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью «Надежность», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора Симонова Геннадия Валентиновича, действующего на основании Устава, лицензии № 037 000329 от 13.06.2018 и решения общего собрания многоквартирного дома, расположенного по адресу: г Иваново, _____, (_____ № _____ от « _____ » _____ 20__ г), с одной стороны, и

Собственник _____
помещения МКД, расположенного по адресу: г Иваново, _____, квартира № _____,

(указать реквизиты правоустанавливающего документа)

именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а так же осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в порядке и на условиях, предусмотренных законом и настоящим Договором.
- 1.2. Состав общего имущества, определен технической документацией на многоквартирный дом, а так же ч 1 ст 36 Жилищного кодекса РФ, разделом 1 Правил содержания общего Имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г № 491, и иными нормативно правовыми актами.
Границы эксплуатационной ответственности Сторон, а так же перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома, установлены действующим законодательством РФ.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 2.1. Права Собственника:
Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:
 - 2.1.1. На своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей при условии надлежащего выполнения обязательств по оплате.
 - 2.1.2. Требовать от Управляющего возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненных жизни, здоровью или имуществу, в следствии невыполнения, либо недобросовестного выполнения им обязанностей по Договору.
 - 2.1.3. Пользоваться правами, предоставленными потребителям действующим законодательством.
 - 2.1.4. Производить сверку с Управляющим расчетов по оплате предоставляемых услуг (лично или через своего представителя).
 - 2.1.5. Заказывать Управляющему предоставление дополнительных платных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Оплата дополнительных услуг производится за счет Собственника.
 - 2.1.6. Требовать от Управляющего уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
 - 2.1.7. Собственник вправе вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, которая продаёт коммунальный ресурс Управляющему. При этом Управляющий отвечает за надлежащее предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды Собственнику и не вправе препятствовать последнему в осуществлении платежа непосредственно ресурсоснабжающей организации.
- 2.2. Собственник обязан:
 - 2.2.1. Собственник обязуется нести расходы, связанные с предоставлением коммунальных услуг (водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, обращение с ТКО), управлением, содержанием и техническим обслуживанием общего имущества в многоквартирном доме:
 - 1) обслуживанием общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления, системы газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, запорно-регулирующая арматура, общедомовые приборы учёта, вентиляционные шахты, системы пожарной сигнализации и дымоудаления);
 - 2) содержанием лифтового хозяйства;
 - 3) содержанием придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению надлежащего санитарного состояния, а также организации сбора и вывоза твердых бытовых отходов.
 - 2.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему Договору не позднее 20 числа, следующего за расчетным месяцем (Приложение № 2) в размере, указанном в квитанции по оплате коммунальных услуг, путем перечисления Собственником денежных средств на расчетный счет Управляющего.
Не использование Собственником принадлежащих ему помещений, либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника от обязанности полностью или частично оплачивать услуги Управляющего.
 - 2.2.3. Поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии:
 - соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории;

- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность;
- незамедлительно сообщать Управляющему об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических приборов, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.4. Соблюдать правила пользования жилым помещением:

- использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;
- производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, переоборудование балкона, переустановку либо установку дополнительного санитарно-гигиенического и иного оборудования в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае нарушения указанных требований, Собственник обязан немедленно привести жилое помещение в прежнее состояние, либо предоставить разрешительные документы на произведенные работы, согласованные со всеми заинтересованными организациями;
- ознакомить всех совместно проживающих совершеннолетних членов своей семьи с условиями Договора;
- обеспечить доступ в жилое помещение представителям Управляющего, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома, для осмотра приборов учета и оборудования;
- переселиться с совместно проживающими с ним членами семьи на время проведения капитального ремонта жилого дома, в котором он проживает (когда ремонт не может быть произведен без выселения Собственника);
- обеспечить соблюдение тишины с 22:00 до 6:00 часов. В указанное время уменьшить громкость звучания аудио, видео и другой аппаратуры, не производить ремонтные и другие работы, сопровождающиеся повышенным шумом.

2.2.5. При сдаче внаем занимаемой квартиры или ее части в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством, уведомить об этом Управляющего не позднее дня, следующего за днем сдачи.

2.2.6. Предоставить сведения управляющей компании в течение 10-ти календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о смене собственника (собственников) помещений;
- б) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- в) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- г) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам управляющей организации связаться с собственником.

2.2.7. Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества МКД.

2.2.8. Сообщать Управляющему мотивированный ответ по его предложениям и требованиям относительно содержания МКД.

2.2.9. Не переоборудовать внутриквартирные и внутридомовые инженерные сети без предварительного получения надлежащих разрешений, а также не производить самовольное строительство и переоборудование во входном тамбуре, подъезде, на лестничных маршах и площадках, в коридорах, на техническом этаже, кровле, в техническом подвале и др. местах общего пользования.

2.2.10. Собственник передает полномочия по ведению регистрационно-паспортного учета МКУ МФЦ в г Иванове, расположенному по адресу: г Иваново, ул Советская, д 25.

2.3. Управляющий обязан:

2.3.1. Совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества Собственника в том числе обеспечить техническое обслуживание общих коммуникаций, а именно:

- трубопровода холодного водоснабжения от границы эксплуатационной ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющим до вводной запорно-регулирующей арматуры на ответвлениях от стояков в помещениях собственников, указанной запорно-регулирующей арматуры;
- трубопроводов горячего водоснабжения до запорно-регулирующей арматуры в квартире, указанной запорно-регулирующей арматуры;
- газопроводов газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию;
- систем теплоснабжения (при отсутствии внесения изменений Собственником в систему теплоснабжения) до ввода в квартиру;
- канализационных линий от границ эксплуатационной ответственности между организацией, обеспечивающей отвод канализационных стоков и Управляющим до границы соединения трубы от отдельной квартиры с общедомовым коллектором канализационных стоков;
- линий электроснабжения от вводного распределительного устройства (ВРУ) до границы эксплуатационной ответственности Собственника, в том числе электрооборудования мест общего пользования (освещение в подъездах, на чердаке, в подвале, на улице перед подъездами);
- подъездных лифтов, пожарной сигнализации и системы пожаротушения.

2.3.2. Обеспечить содержание общего имущества МКД, а именно:

- проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотра оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными

постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491;

- подготовка к сезонной эксплуатации, в том числе крыш, технических этажей, подъездов, подвалов, фасадов и внешнего благоустройства;
- 2.3.3. Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба Управляющего обеспечивает устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем, засоров внутридомовой канализации (авария в ночное время локализуется, устранение причин аварии производится в рабочее время, если авария не требует неотложных мер по устранению).
- 2.3.4. Обеспечить заключение договоров от своего имени за счет средств Собственника с третьими лицами, с целью обеспечения жилой площади Собственника следующими услугами:
 - электроснабжение: мест общего пользования ;
 - проверка дымоходов и вентиляционных каналов;
 - уборка придомовой территории, уборка подъездов;
 - обслуживание лифтов, пожарной сигнализации, ИТП, проверки КИПиА;
 - телекоммуникации и связи (интернет)
- 2.3.5. Обеспечить санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома.
- 2.3.6. Обеспечить поддержание в исправности и работоспособности конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома.
- 2.3.7. Обеспечить предоставление Собственнику квитанций на оплату за содержание и ремонт коммунальных услуг по настоящему договору за оплачиваемый месяц до 7 числа, следующего за расчетным месяцем.
- 2.3.8. Обеспечить проведение профилактического осмотра квартир (по графику, согласованному с Собственниками) с целью исполнения Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, в том числе:
 - на предмет возможной перепланировки жилых помещений (несущих элементов здания);
 - правильности пользования сантехническим, электрическим оборудованием;
 - для сверки показаний внутриквартирных счетчиков.
 Время осмотра дополнительно согласовывается между Собственником и Управляющим.
- 2.3.9. Управляющий при выполнении обязанностей, предусмотренных настоящим разделом договора, руководствуется действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Пост. Правительства РФ от 03.04.2013 г № 290. При изменении вышеперечисленного перечня предоставляемых услуг, Управляющий заблаговременно (за 30 дней) предупреждает Собственника.
- 2.3.10. Управляющий сообщает Собственнику о возникновении обстоятельств, имеющих значение для надлежащего исполнения настоящего договора, в 30-дневный срок путем размещения письменной информации на доске объявлений МКД.
- 2.3.11. Обязательства Управляющего о принятии на себя ответственности за выполнение поименованных в договоре работ (услуг) возникают после принятия Собственником помещений в МКД обязательств по оплате соответствующих работ (услуг).
- 2.3.12. Уведомить Собственника о номерах аварийных служб, телефонах, месте расположения и режиме работы лиц, ответственных за эксплуатацию;
- 2.3.13. Управляющий заключает договор на регистрацию паспортного учета граждан, проживающих в данном МКД в МКУ МФЦ в г Иванове, расположенному по адресу: г Иваново, ул Советская, д 25.
- 2.3.14. Ежегодно в течение 1 квартала текущего года предоставлять Собственникам для ознакомления ежегодный письменный Отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления МКД за предыдущий год, путем размещения Отчета на информационных стендах в подъездах МКД, по следующей форме:

Отчет о выполнении договора управления по МКД за отчетный период (предыдущий календарный год)

Выполненные работы	руб	руб/кв.м
Начислено за услуги (работы) по содержанию МКД:		
за содержание МКД		
за дополнительные работы		
Выполнено работ (оказано услуг):		
в том числе		
Итого:		
Информация о платежах	руб	руб
Задолженность потребителей на начало периода:		
	(начислено за работы, услуги)	(получено денежных средств)
за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту содержания, управление		
содержание и обслуживание лифтов		
уборка лестничных клеток		
уборка придомовой территории		
за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества		
электрическая энергия		
горячая вода		
холодная вода		
Задолженность потребителей на конец периода:		

2.4. Права Управляющего:

- 2.4.1. В установленном порядке, с предварительным уведомлением Собственника, производить осмотр жилого помещения. Следует проводить общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство и частичные осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.
- 2.4.2. Осуществлять контроль деятельности третьих лиц, привлеченных им к исполнению настоящего Договора (уровень качества, состав и объем работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствие условиям договора).
- 2.4.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за предоставляемые услуги путем письменного уведомления.
- 2.4.4. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам. Производить ограничение, либо прекращение оказания услуг при их неполной оплате, не допуская при этом ситуации, способной причинить ущерб жизни и здоровью проживающих и имуществу МКД. Ограничение или прекращение оказания услуги производится, если просрочка по оплате превысила срок, предусмотренный действующим законодательством.
- 2.4.5. Представлять интересы Собственников помещений многоквартирного дома перед исполнителями работ и услуг.
- 2.4.6. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений, с предписанием конкретных сроков.
- 2.4.7. С предварительного уведомления Собственников производить осмотр помещений и оборудования, находящегося в помещениях собственника, с целью проверки его технического состояния, в том числе на предмет исправности узлов учета, а также оборудования, относящегося к общему имуществу дома.
- 2.4.8. Привлекать сторонние организации для выполнения обязанностей по настоящему Договору.
- 2.4.9. Сообщать Собственнику о негативных последствиях принимаемых им решений, действий (бездействия) в отношении имущества МКД.
- 2.4.10. Производить работы, оказывать услуги по настоящему договору в пределах сумм, поступивших от Собственников.
- 2.4.11. Управляющий оставляет за собой право изменять размер платы за оказанные услуги по согласованию с Собственником.
- 2.4.12. Управляющий обязан предупредить Собственника о предлагаемом повышении расценок за 30 дней до дня введения повышения, если иное не следует из условий договоров, заключенных Управляющим с третьими лицами с целью предоставления услуг, указанных в настоящем Договоре.
Размещение информации на доске объявлений является надлежащим способом уведомления.
- 2.4.13. При возникновении аварийных ситуаций в жилом помещении при отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также в случае отсутствия ключей от помещений, вскрывать жилое помещение после предварительного уведомления правоохранительных органов, с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

3. РАСЧЕТ ПО ДОГОВОРУ

В состав платы по договору, вносимой Собственником, включается:

- 3.1. Плата за содержание и ремонт МКД, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД.
- 3.2. Плата за уборку и благоустройство придомовой территории, и уборку лестничных площадок.
- 3.3. Плата за услуги, оказание которых обеспечивается договорами, заключенными с привлеченными организациями, физическими лицами.
- 3.4. Сбор платы вносимой Собственником, производится на расчетный счет Управляющего.
- 3.5. Размер платы за содержание для Собственника помещения определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, в размере, необходимом для надлежащего содержания общего имущества, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению (ст. 249, 289 ГК РФ, ст. 37, 39 ЖК РФ), и устанавливается сроком не менее чем на 1 (один) год. Устанавливать размеры платы за содержание самостоятельно, не учитывая предложения Управляющей организации, Собственники не вправе.
- 3.6. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.7. Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений дома с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества МКД.
- 3.8. В случае, если собственники помещений МКД на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, управляющая организация устанавливает размер платы за содержание и ремонт помещений с учетом индекса роста потребительских цен по Ивановской области по данным Федеральной службы государственной статистики.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. При этом, объем

ответственности Управляющей организации не может быть больше, чем объем принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

- 4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника и общему имуществу Дома, возникший по ее вине в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 4.3. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома, в случае несоблюдения Собственниками требований положений настоящего Договора, в т.ч. если этот ущерб возник вследствие необходимости устранения угрозы жизни и здоровья граждан, предупреждением ущерба их имуществу, и/или это явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.4. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу дома и (или) имуществу Собственников и третьих лиц, в случае, когда Собственник помещений не принял решение о выполнении и финансировании работ, необходимых для содержания общего имущества в надлежащем состоянии.
- 4.5. За несвоевременное внесение платежей, указанных в настоящем договоре, начисляются пени за каждый день просрочки, в соответствии с п 14 статьи 155 ЖК РФ.
- 4.6. В случае если Собственник, совершивший виновные действия, причинившие убытки или ущерб состоянию или сохранности общего имущества МКД не установлен, убытки (ущерб) возмещаются всеми Собственниками помещений в МКД пропорционально их доле в общем имуществе МКД.
- 4.7. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.
- 4.8. Управляющий освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы, несвоевременной оплаты услуг Собственником или применения принудительного прекращения подачи ресурса.
- 4.9. Управляющий не несет ответственности за ущерб, нанесенный общему имуществу МКД или имуществу любого из Собственников, если ущерб возник в связи неправомерными действиями данного Собственника или третьих лиц.
- 4.10. Управляющий не несет ответственности за выполнение работ и оказание услуг, обязанность за выполнение которых Управляющим прямо не предусмотрена в настоящем договоре.
- 4.11. Управляющий несет ответственность в виде:
 - 1) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством;
 - 2) при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Собственник вправе по своему выбору потребовать:
 - безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами;
 - полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).
- 4.12. Собственники, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, помимо ответственности, предусмотренной настоящим договором, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и законодательством об административных нарушениях.

5. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ДОГОВОРА

- 5.1. Контроль за соблюдением Договора в пределах своих полномочий осуществляется:
 - Собственником помещения или иными лицами, действующими на основании доверенности, заверенной надлежащим образом в соответствии с действующим законодательством в рамках их полномочий;
 - территориальными органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации и Роспотребнадзора;
 - федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями;
 - федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

- 7.1. Все споры, возникшие из Договора или связанные с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, в соответствии с законодательством РФ.
- 7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.
- 7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих

выполнению этих обязательств.

7.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей Организации на обработку его персональных данных, включая сбор, систематизацию, Накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распространение (в т.ч. передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных, а так же согласие на уведомлении о наличии задолженности по оплате коммунальных и жилищных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора (в том числе посредством автоматических голосовых сообщений): сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в действие с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий Ивановской области.
- 8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, направленного не позднее, чем за 30 дней до его окончания, Договор считается продленным на тот же срок.
- 8.3. Все другие вопросы, не урегулированные данным Договором, решаются на основе действующего законодательства РФ.
- 8.4. Настоящий Договор управления может быть заключен между Собственником и Управляющей организацией как в письменной форме, так и путем совершения Собственником действий, свидетельствующих о его намерении пользоваться жилищными услугами или о фактическом пользовании такими услугами.
- 8.5. Стороны допускают использование со стороны Управляющей организации при подписании настоящего Договора факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования (аналога собственноручной подписи), и признают такое как собственноручную подпись.
- 8.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора на момент его подписания Сторонами являются:
Приложение № 1: состав общего имущества мкд;
Приложение № 2: размер платы за управление, содержание и ремонт жилых помещений на 2023 год;
Приложение № 3: реестр собственников помещений, подписавших договор управления;
Приложение № 4: перечень работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющий»

«Собственник»

ООО «Надежность»

153048, г Иваново, мкр Московский, д 1, пом 1002

ИНН/КПП 3702160018 / 370201001

Платёжные реквизиты:

р/сч 40702810317000014260

Ивановское Отделение № 8639 ПАО Сбербанк г Иваново

к/сч 30101810000000000608

БИК 042406608

Контакты:

секретарь: office@uk-nadezhnost.ru
(4932) 44-14-60;

технический отдел: (4932) 44-14-51;
(4932) 44-14-53;

бухгалтерия: (4932) 29-06-89;

круглосуточная аварийно-диспетчерская служба:
(4932) 44-14-50.

Дата и место рождения

паспорт, серия: _____ № _____

выданный: _____

« ____ » _____

зарегистрирован(а) по адресу: _____

Контакты:

эл почта _____,

моб тел _____,

дом тел _____,

доп тел _____.

«Управляющий»

«Собственник»

Директор ООО «Надежность»

_____ Г.В. Симонов

М.П.

_____ / _____

Подпись

Ф.И.О.

Приложение № 1

к договору № _____ от « _____ » _____ 20 ____ г

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

1. Межквартирные лестничные площадки. Лестницы. Лифтовые холлы. Коридоры. Тамбуры.
2. Технические этажи. Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации.
3. Лифты. Лифтовые и иные шахты.
4. Иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме.
5. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапет.
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
7. Элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, на земельном участке на котором расположен МКД. (Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).
8. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием помещений в многоквартирном доме определяется:

Управляющая организация	Собственник
1. Внутридомовые системы горячего и холодного водоснабжения, относящиеся к общему имуществу. Стояки горячего и холодного водоснабжения, вводная запорно-регулирующая арматура на ответвлениях от стояков в помещениях собственников.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после вводной запорно-регулирующей арматуры, запорно-регулирующая арматура, сантехническое оборудование и индивидуальные приборы учета холодной, горячей воды в помещениях собственников.
2. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от вводного распределительного устройства (ВРУ), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.	2. Электрооборудование и электрические сети после индивидуальных приборов учета электрической энергии в этажных щитах (или в помещениях собственников), указанные индивидуальные приборы учёта.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Трубопроводы канализации от крестовины или тройника общего стояка в помещениях собственника.
4. Внутридомовая система отопления, относящаяся к общему имуществу. Стояки отопления в помещениях собственников. Общедомовые приборы учета тепловой энергии и теплоносителя.	4. а) подводящие трубопроводы к отопительным приборам, запорно-регулирующая арматура на подводящих трубопроводах от стояков (лежаков) отопления, отопительные приборы (радиаторы отопления); б) подводящие трубопроводы к полотенцесушителю, запорно-регулирующая арматура на подводящих трубопроводах от стояков горячего водоснабжения, отопительные приборы (полотенцесушители); в) коллективные (индивидуальные) приборы учёта тепловой энергии.
5. Внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа, места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию.	5. Опуски от запорной арматуры (крана) до газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования
6. По строительным конструкциям – внешняя поверхность стен помещения.	6. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру).

Приложение № 2

к договору № _____ от «_____» _____ 20____ г

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА 2023 ГОД**

№ п/п	Наименование	Тариф
1.	Содержание, управление, ремонт общего имущества	руб / м ²
2.	Уборка придомовой территории	руб / м ²
3.	Уборка лестничных клеток	руб / м ²
4.	Содержание и обслуживание лифтов	руб / м ²

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, установленных уполномоченными органами.

«Управляющий»

«Собственник»

Директор ООО «Надежность»

_____ Г.В. Симонов

_____ / _____

м.п.

Подпись

Ф.И.О.

Приложение № 4

к договору № _____ от « _____ » _____ 20 ____ г

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества**

Управление МКД	Периодичность
1. Техническая часть:	
Проведение сезонных осмотров	2 раза - год
Проведение внеплановых осмотров	по мере необх.
Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование технических ресурсов; ведение технической документации МКД; разработка мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности; осуществление контроля за качеством услуг в соответствии с заключенными договорами	постоянно
2. Бухгалтерская часть:	
Начисление и сбор платежей с нанимателей и собственников помещений; ведение учета доходов и расходов на каждый дом по оказанным услугам и выполненным работам; планирование финансовых ресурсов	постоянно
Печать и доставка платежных документов	1 раз - мес.
3. Юридическая часть:	
Взыскание задолженности по оплате УККУ; претензионная работа	по мере необх.
Представление интересов собственников по вопросам касающимся общего имущества в надзорных органах, органах государственной и судебной власти	постоянно
4. Работа с ресурсоснабжающими, подрядными и другими организациями:	
Заключение договоров; приемка работ; осуществление контроля за качеством услуг в соответствии с заключенными договорами	постоянно
5. Работа с жителями и собственниками помещений МКД:	
Прием граждан, рассмотрение обращений и жалоб; организация и проведение ОСС	постоянно
Составление актов	по мере необх.
6. Обеспечение требований законодательства РФ:	
Обеспечение требований пожарной безопасности в МКД; раскрытие информации в соответствии с законодательством, в т.ч. ГИС ЖКХ; иная работа, связанная с достижением цели по обеспечению благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества	постоянно
Содержание общего имущества собственников в МКД	Периодичность
1. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей	
1.1. Техническое обслуживание системы отопления и теплового пункта:	
Планово-предупредительный ремонт; содержание измерительных и предохранительных приборов	постоянно
Проверка запорной арматуры	1 раз - мес.
Промывка: гидравлические испытания; консервация до начала отопительного сезона	1 раз - год
1.2. Техническое обслуживание водопровода, канализации:	
Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; уплотнение стгонов; регулировка смывных бачков в технических помещениях; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках: утепление трубопроводов; прочистка дренажных систем; прочистка канализационных стояков от жировых отложений; устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	по мере необх.
ТО повысительной насосной станции	1 раз - год
Консервация и расконсервация поливочной	2 раза - год
Проверка исправности канализационной системы	постоянно
1.3 Техническое обслуживание системы электроснабжения:	
Замена перегоревших электроламп; утилизация ртутьсодержащих электроламп; укрепление плафонов и осложненных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере необх.

Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	1 раз - мес.
Проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверка заземления оборудования	1 раз – год
1.4. Техническое обслуживание системы вентиляции и дымоходов:	
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз - год
Прочистка вентиляционных каналов, устранение завалов	по мере необх.
1.5. Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации и системы оповещения людей о пожаре, дымоудаления, пожаротушения	при наличии, постоянно
2. Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	
2.1. Стены и фасад:	
Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки); удаление элементов декора, представляющих опасность; снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации; укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере необх.
2.2. Крыша и водосточная система:	
Уборка мусора и грязи с кровли; прочистки водоприемной воронки внутреннего водостока	2 раза - год
Удаление снега и наледи с кровель; укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; укрепление защитной решетки водоприемной воронки; укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере необх.
Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения; прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб; закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак	1 раз - год
2.3. Оконные и дверные заполнения:	
Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дне рях; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; утепление оконных и дверных проемов	по мере необх.
2.4. Чердачное и подвальное помещения:	
Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере необх
Чистка помещений	1 раз - год
2.5. Фундамент:	
Визуальный осмотр фундамента	2 раза - год
3. Аварийно-диспетчерское обслуживание	
3.1. Водопровод, канализация и горячее водоснабжение:	
Ремонт и замена сгонов на трубопроводах; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца; заделка свищей и зачеканка раструбов; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	по мере необх
3.2. Центральное отопление:	
Ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и зам с ка сгонов-на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере необх.
3.3. Электроснабжение:	
Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах	по мере необх.
3.4. Сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
Отрывка траншей; откачка воды из подвала; вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по мере необх.

4. Комплексное техническое обслуживание лифтового оборудования:	
Страхование лифтового оборудования; ежедневные регламентные работы; круглосуточное аварийное обслуживание	постоянно
5. Санитарная уборка жилищного фонда:	
Мытье пола первого этажа Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов Мытье пола кабины лифта Мытье лестничных площадок, маршей, квартирных и лифтовых холлов	2 раза – нед. 1 раз – нед. ----- 2 раза – нед. 1 раз – нед.
Мытье оков, влажная протирки ступеней, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков	2 раза - год
Дератизация и дезинсекция	1 раз - год / по мере необх.
6. Санитарная очистка придомовой территории:	
Уборка контейнерных площадок (если контейнерная площадка входит в состав общего имущества собственников); очистка урн от мусора	5 раз - нед.
Холодный период:	
Уборка от снега и наледи площадки перед входами в подъезд, очистка металлической решетки и приемки; уборка снега с тротуаров	6 раз - нед.
Посыпка территории противогололедными составами и материалами; механизированная уборка	по мере необх.
Теплый период:	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см; уборка и поливка газонов	5 раз - нед.
Сезонное выкашивание газонов	3 раза - год