

ДОГОВОР № Юбилейная, дом 8
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ

с. Грачевка

«19» марта 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центральная сервисная служба», Лицензия 026-00295 от 28.09.2017г., в лице генерального директора Морозовой Нины Евгеньевны, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Управляющая организация, с одной стороны, и Александр Владимирович Морозов, являющийся собственником жилого помещения № 5 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Новичинская ул. д. 8, с. Грачевка (далее - МКД), на основании

26.03.2019 № 026-00295/2019-3 от 27.03.2019
выданного УПР «Центральная сервисная служба» и Корпорации по СК
(наименование, номер и дату выдачи правоустанавливающего документа)
(наименование органа, выдавшего правоустанавливающий документ)

именуем в дальнейшем Собственник, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставления коммунальных и жилищных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - нанимателю, арендатору) заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом расположенном по адресу: с. Грачевка, улица Юбилейная, дом 8, проведенного администрацией муниципального образования Грачевского сельсовета Грачевского района Ставропольского края, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «15» марта 2019 года № 1.

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД устанавливаются в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору), оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД (в случае, если настоящим договором не предусмотрен порядок оказания и выполнения таких услуг, работ по отдельному договору) и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту

общего имущества в МКД.

Перечень, объемы, периодичность и сроки оказания услуг и выполнения работ, сроки сдачи-приемки работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД установлены Приложением №3 к настоящему Договору.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (наемателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья граждан и не причиняющие вреда их имуществу.

Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг, в том числе:

- а) холодное водоснабжение с 01.04.2019г.;
- б) горячее водоснабжение с 01.04.2019г.;
- в) водоотведение с 01.04.2019г.;
- г) электроснабжение с 01.04.2019г.;
- д) газоснабжение с 01.04.2019г.;
- е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) с 01.04.2019г.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению общим имуществом в МКД в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416, с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и с условиями настоящего Договора.

3.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

3.1.5. Соблюдать Порядок оказания услуг и выполнения работ, указанных в пунктах 3.1.1-3.1.4 настоящего Договора.

3.1.6. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в пунктах 3.1.1-3.1.4 настоящего Договора, с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.7. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (наемателю, арендатору) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.1.9. Соблюдать установленные настоящим договором сроки и порядок представления Собственнику платежных документов.

3.1.10. Организовать работу по сбору платы за оказанные услуги и выполненные работы, определенные в пунктах 3.1.1-3.1.4 настоящего Договора.

3.1.11. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 6 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отрицающие

состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовывать и осуществлять прием Собственников (наимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 30 календарных дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (наимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы не позднее 5 рабочих дней с даты получения соответствующего заявления произвести такой перерасчет и уведомить об этом Собственника (наимателя, арендатора) помещения в МКД или представить такому Собственнику (наимателю, арендатору) мотивированный отказ на удовлетворение его заявления.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема собственников по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (наимателя, арендатора) иными способами.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. На основании письменной заявки Собственника или пользователя помещений в МКД направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу в МКД в срок не позднее двух календарных дней со дня поступления соответствующей заявки.

3.1.16. Ежегодно, с периодичностью 1 раз в год, проводить обследование МКД, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту МКД с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.17. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.18. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения текущего и капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках их начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонтов, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего и капитального ремонта МКД.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (наимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.20. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.1.21. Информировать Собственника (наимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.22. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (наимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц, на основании акта (п.п. 3.1.6) в установленном законодательством порядке.

3.1.23. В течение действия указанных в Приложении № 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (наимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.24. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее чем за 30 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.25. Обеспечить предоставление Собственнику (наимателю, арендатору) платежных документов не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. По требованию Собственника (наимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внесением соответствующей информации в техническую документацию на МКД.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (наимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника (наимателя, арендатора) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (наимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника (наимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без

соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества в МКД, либо его части, на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме по акту приема-передачи.

3.1.35. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (наимателем, арендатором) в счет обязательства по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь избранной управляющей организации.

3.1.36. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.37. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.39. Обеспечить Собственнику свободный доступ к информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (наимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (наимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплатеж и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной

оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями пп. 4.1, 4.2 востоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями №3-5 к настоящему Договору.

3.2.6. Заключить с уполномоченной организацией (платежным агентом) договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 2 к настоящему Договору), согласовав с Собственником дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не производить замену приборов отопления отличную от проектной документации без согласования с Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией;
- г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей компанией и ресурсоснабжающей организацией, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты;
- д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- е) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законодательством порядке;
- ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- и) не использовать пассажирские лифты, грузовые лифты для транспортировки

строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, бытовой мусор должен быть упакован в целлофановую тару и размер не должен превышать 20х20х40см.;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 час. до 7:00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8:00 час. до 20:00 час.);

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 2-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего договора

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.29 настоящего Договора, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.36 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.39 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.

4.2. Цена Договора на момент его подписания определяется

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, в размере **14,15 рублей на 1 кв.м.** общей площади указанного помещения (жилого или нежилого помещения) в месяц и составляет в год в размере **358 303,90 (триста пятьдесят восемь тысяч триста три руб. 00 коп.)** рублей в год, в том без, приведенной в Приложение № 4 к настоящему Договору;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых в соответствии с пп. 4.4, 4.5 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Собственника (нанимателя, арендатора) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми 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 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета -

исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне МКД, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или _____ по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 10 -го числа месяца, следующего за отчетным (согласно п.п. 3.1.25 настоящего договора), плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. Форма платежного документа и его заполнение должны соответствовать Приказу Министра России от 29.12.2014 N 924/пр "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению".

4.9. Сумма начисленных пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810260100004445, ИНН/КПП 2609024643/263401001, открытый в Банке: Ставропольское отделение №5230 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615.

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН и др. банковские реквизиты)

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (отопление и общедомовые нужды).

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник (найматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение __ месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение __ рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.14. Собственник (найматель, арендатор) не вправе требовать изменения размера

платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. Собственник (наиматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор (контроль) за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпотнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особое мнение и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки

составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п.6.2 настоящего Договора).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон.

7.3. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

7.6. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.9. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.11. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. 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.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие с 01 апреля 2019г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на три месяца, если вновь избранная организация для управления МКД, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к исполнению своих обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и техническое состояние общего имущества МКД;

2. Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

3. Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома;
4. Расчет стоимости обслуживания и содержания общего имущества в МКД;
5. Порядок изменения расчета платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг некачественного качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
6. Перечень технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД;
7. Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩИЙ:
 ООО «ЦСС»
 355003 г. Ставрополь, ул. Ломоносова, д. 23, оф. 201
 ОГРН 1172651011312
 ИНН/КПП 2609024643 / 260401001
 р/сч 40702810260100004445
 Банк Ставропольское отделение №5230 ПАО СБЕРБАНК
 к/с 301018309079210000000
 БИК 040702615
 тел.: 809652535-83-54

Генеральный директор

 И. Г. Морозова

СОБСТВЕННИК:
 паспорт: 17400 № 8667406
 выдан: 15.02.1988 в г. СК
 от 03.04.2008 года
 код подразделения: _____
 зарегистрирован: г. Ставрополь,
 с/сч. № 101 № 08
 тел.: 892233535408

И. Г. Морозова, Исмаев 49

*Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от 19.03.19г. МЮбилейная, д.8*

**Состав и техническое состояние общего имущества
I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1.	Адрес многоквартирного дома	
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	
4.	Год постройки	
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	
6.	Степень фактического износа	
7.	Год последнего капитального ремонта	
8.	Количество этажей	
9.	Наличие подвала	
10.	Наличие цокольного этажа	
11.	Наличие мусорды	
12.	Наличие мезонина	
13.	Количество квартир	
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
15.	Строительный объем	куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с подъездами, балконами, шифонами, коридорами и лестничными клетками	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
17.	Количество лестниц	шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (исключая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Значение (измеритель / вид материала)	Характеристика
1. Помещения общего пользования			
Лестницы	Количество лестничных маршей	шт.	Количество лестниц, требующих ремонта - ____ шт. В том числе лестничных маршей - ____ шт., балюсы - ____ шт.
	Площадь	кв.м	
	Материал лестничных маршей		
	Материал ограждения		
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт	шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - ____ шт. Количество иных шахт, требующих ремонта - ____ шт.
	иные шахты (указать название шахты)	шт.	
	Количество	шт.	
	Площадь пола	кв.м	
Технические этажи	Количество	шт.	Санитарное состояние - удовл./неудовл.
	Материал пола	кв.м	
Чердаки	Количество -	шт.	Санитарное состояние - удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности - соблюдаются/не соблюдаются (если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушениям)
	Площадь пола	кв.м	
Технические подвалы	Количество	шт.	Санитарное состояние - удовл./неудовл. Требования пожарной безопасности - соблюдаются/не соблюдаются (если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушениям)
	Площадь пола	кв.м	
2. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	Вид фундамента		Состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
	Количество проходов	шт.	
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов	шт.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - ____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м
	Площадь стен в подъезде	кв.м	
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	кв.м	
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен кв.м	кв.м	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м. Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - ____ кв.м
	Материал стен и перегородок		
	Материал отделки стен		
	Площадь потолков	кв.м	
Перекрытия	Количество этажей	шт.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - ____ кв.м (указать виды работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - ____ кв.м
	Материал		
	Площадь	кв.м	
Балконные плиты	Количество	шт.	Площадь балконов, требующих ремонта - ____ кв.м
	Площадь	кв.м	
Крыши	Количество	шт.	Характеристика состояния - указать удовл. или неудовл., если неудовл., указать площадь крыши, требующей
	Площадь	кв.м	
	Вид крыши		

	Материал		капитального ремонта _____ кв.м. -площадь крыши требующая текущего ремонта _____ кв.м.
	Протяженность свесов кровли	м	
	Протяженность ограждений	м	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования	шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - шт., из них: - деревянных - _____ шт., - металлических - _____ шт.
	деревянных	шт.	
	металлических	шт.	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования	шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт., из них: деревянных - _____ шт.
	из них деревянных	шт.	
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
Лифты и лифтовое оборудование	Количество в том числе грузовой	шт.	Количество лифтов требующих демонта - _____ шт. Капитального ремонта - _____ шт. Текущего ремонта - _____ шт.
	Марки лифтов		
	Грузоподъемность	т.	
	Площадь кабины	кв.м.	
Мусоропровод	Количество	шт.	Состояние ствола - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество грузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
	Длина ствола	м.	
	Количество грузочных устройств	шт.	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов	шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт.
	Материал вентиляционных каналов		
	Количество вентиляционных споров	шт.	
Дымовые трубы	Количество дымовых труб	шт.	Состояние дымовых труб - _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)
	Материал		
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов	шт.	Количество водосточных желобов требующих замены - _____ шт., ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих замены - _____ шт., ремонта - _____ шт.
	Количество водосточных труб	шт.	
	Тип водосточных желобов и водосточных труб	наружные и внутренние	
	Протяженность водосточных труб	м.	
	Протяженность водосточных желобов	м.	
Электрические распределительные устройства	Количество	шт.	Состояние - удов./неудов. (указать дефекты)
Система дымоудаления	Количество	шт.	Состояние - удов./неудов. (указать дефекты)
Магистраль с распределительным шкафом	Количество	шт.	Длина магистрали, требующая замены - _____ м.

	Длина магистрали	м	Количество распределительных шкафов требующих ремонта — ____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина	м	Длина сетей, требующих замены — ____ м
Котлы отопительные	Количество	шт	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр	мм	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм - м 2. _____ мм - м
	Материал труб	мм	
	Протяженность однотрубных межэтажных	м	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество задвижек	шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
	вентилей	шт.	
	кранов	шт.	
Бойлерные (теплоснабжения)	Количество	шт.	Состояние (удовлетворительно/неудовл. (указать дефекты))
Экваторные узлы	Количество	шт.	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
Радиаторы	Количество	шт.	Требует замены (материал и количество): ____ шт.
	Материал		
Полотенносушители	Количество	шт.	Требует замены (материал и количество): ____ шт.
	Материал		
Система очистки воды	Количество	шт.	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Марка		
Насосы	Количество	шт.	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Марка насоса		
Трубопровод холодной воды	Диаметр	мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб, требующих окраски - ____ м
	Материал		
	Протяженность	м	
Трубопровод горячей воды	Диаметр	мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: Протяженность труб, требующих окраски - ____ м
	Материал		
	Протяженность	м	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество задвижек	шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ____ шт. Вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.
	Вентилей	шт.	
	Кранов	шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер 1. 2. И т.д.		Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. 2. И т.д.
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. 2.		Состояние для каждого вида сигнализации - удовл./неудовл. (указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр	мм	Диаметр, материал, протяженность труб требующих замены: _____
	Материал		
	Протяженность	м	
Сети газоснабжения	Диаметр	мм	Состояние - удовл./неудовл. (указать дефекты)
	Материал		
	Протяженность	м	

Задвижки, вентили, краны на системах газообогрева	Количество задвижек	шт.	Требует замены или ремонта: Задвижек - _____ шт. Вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
	Вентилей	шт.	
	Кранов	шт.	
Калориферы	Количество	шт.	Состояние - улова/неудовл. (указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование		Указать состояние - улова/неудовл. (указать дефекты)



УПРАВЛЯЮЩИЙ:

М. М. Мухоморова

СОБСТВЕННИК:

А. А. Абрамов

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным
домом
от 19.03.19г. №Юбилейная, д.8

Границы ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;
 - холодного и горячего водоснабжения – до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – первым сварочным соединением на стояках;
 - в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструба тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;
 - в системе электроснабжения – по входным соединительным клеммам автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и щиток принадлежит к личному имуществу Собственника;
 - в системе отопления – до первого сварочного шва расположенного на стояке отопления (радиаторы отопления находящиеся в квартире собственника к общему имуществу не относятся (определение ВС РФ № КАС09-547 от 21.11.2009 г.))
- Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

УПРАВЛЯЮЩИЙ



Муратов Р.Р.

СОБСТВЕННИК:

Абдура - Абдура УМ

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от 19.03.19г. №Юбилейная, д.8

Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Виды услуг	Периодичность
Выявление и устранение дефектов, составление актов весенних, осенних и внеплановых осмотров, размещение информации на сайте, на стендах управляющей компании, объявлений и информации в подъездах жилых домов и в средствах массовой информации	Постоянно
Осмотр общего имущества	
Содержание внутридомовых сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления и оборудования мест общего пользования	Постоянно
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (ремонт светильников, мелкий ремонт электропроводки, смена (ремонт) выключателей, аварийно-пожарной сигнализации), проведение планово – предупредительных ремонтов. Обслуживание узлов холодного водоснабжения, вводов сетей и коммуникаций, контрольно-измерительных общедомовых приборов учета, а также регулировочных устройств, устранение незначительных неисправностей и системах водопровода, канализации, отопления	
Услуги по управлению многоквартирным жилым домом	Постоянно
Хранение и ведение технической документации по многоквартирному жилому дому; заключение договоров на оказание услуг (выполнение работ) по содержанию и ремонту МКД и с ресурсоснабжающими организациями; контроль качества предоставляемых услуг (работ); начисление и сбор платежей с населения, развоз квитанций (согласно агентского договора с СГРЦ), участие в общих собраниях собственников помещений, в том числе в нерабочие время; подготовка отчетов от оказанных услугах; мероприятия по работе с неплательщиками; услуги по агентским договорам; судебные издержки; ведение бухгалтерского учета и отчетности, выдача справок; расчетно-кассовое обслуживание; услуги банков, ведение претензионной работы по вопросам общего имущества МКД; обязательное обучение и переквалификация ИТР; ведение пологового учета затрат; работа с органами местного самоуправления, а также государственной и федеральной власти.	
Содержание помещений общего пользования	
1. Подметание и мытье полов во всех помещениях общего пользования	еженедельно 1 и 2 этажи, выше 2-го этажа раз в месяц
2. Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
3. Мытье и прстирка дверей и окон в помещениях общего пользования	12 раз в год
4. Замена разбитых стекол, запорной арматуры окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение суток в зимний период, в течение 3 суток в летний период
Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
1. Подметание придомовой территории в летний, зимний периоды	5 раз в неделю
2. Уборка мусора с газона, очистка ури	не реже 1 раза в 3 суток
3. Полив газонов	в летнее время 1 раз в неделю

4. Уборка мусора на контейнерных площадках	в летнее время 1 раз в сутки, в зимнее время не реже 1 раза в 3 суток
5. Покос травы, подрезка кустов и деревьев	1 раз в 2 недели в летнее время
6. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки при отсутствии снегопада
7. Сдвигка и подметание снега по мере необходимости снега при снегопаде	начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада
8. Ликвидация надели	по мере необходимости
9. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая крупногабаритные и негабаритные отходы	по мере необходимости
10. Содержание путей эвакуации территории домовладения	постоянно
Подготовка многоквартирного дома к сезону эксплуатации	
1. Прочистка и укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
2. Расконсервирование, консервации и ремонт подвальной системы	2 раза в год
3. Проверка общедомовых приборов учета	в соответствии с регламентом обслуживания
4. Обслуживание узлов холодного водоснабжения, вводов сетей и коммуникаций, контрольно-измерительных общедомовых приборов учета, а также регулировочных устройств; устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, отопления и энергоснабжения	постоянно
5. Техническое обслуживание газопроводов, вентиляционных каналов	не реже 2 раз в год
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
1. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, газоходов, оголовков, электротехнических устройств, проверка исправности канализационных вытяжек.	1 раз в год
2. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
3. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
4. Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	постоянно
5. Дератизация	1 раз в год
6. Дезинсекция	1 раз в год



УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

М.П. [подпись]

СОБСТВЕННИК:

М.П. [подпись]

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домам
от 19.03.19г. МЮбилейная, д.8

Порядок изменения расчета платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно, а при аварии в узловой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом поправок 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам; нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 56°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в любое время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С	а) за каждые 3 °С снижения температуры ниже допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии составу и свойствам воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний прибора учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды:

<p>- не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)</p>		<p>а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (исключимо от показаний приборов учета)</p>
3. Водоотведение		
<p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
4. Электроснабжение		
<p>4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервируемых источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>4.2. Постоянное соответствие напряжению, частоте действующим федеральным стандартам</p>		<p>за каждый час периода снижения электрической энергии, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
5. Газоснабжение		
<p>5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	<p>не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>5.2. Постоянное соответствие свойства и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям</p>	<p>отклонение свойства и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается</p>	<p>при несоответствии свойства и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества</p>
<p>5.3. Давление сетевого газа не менее 0,003 МПа, не более 0,005 МПа</p>	<p>отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер</p>

		ежемесячной платы снижается на 0,1%;
		б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги неадекватного качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12,0С; в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 13,4С; г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 14С.	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом поправки 1
6.2. Обеспечение температур воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18,0С (в учебных комнатах +20С) и в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) ниже +11С и ниже +20 (±22)С; б) в других помещениях – в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 3 часов) – не более 3С Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутренней системе отопления: а) с водяными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами и также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.	отклонение давления от установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) отклонения установленного давления во внутренней системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги неадекватного качества (независимо от показаний приборов учета)

УПРАВЛЕНИЕ



Михайлов П.В.

СОБСТВЕННИК:

Иванов И.И.

Приложение № 6
к договору управления
многоквартирным домом
от 19.03.19г. №Юбилейная, д.8

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписки из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приеме результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приеме результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытание) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета 4.3. общих (квартирных) приборов учета 4.4. индивидуальных приборов учета 4.5. механического оборудования 4.6. электрического оборудования 4.7. санитарно-технического оборудования 4.8. иного обслуживаемого более одного помещения в многоквартирном доме оборудования 4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих конструкций и несущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
6.	Кадастровая карта (планы) земельного участка		
7.	Документы, в которых указывается содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планами, на котором отмечена сфера (границы) действия сервитута, относящегося к учету земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
	Акты приема и эксплуатации Многоквартирного дома		
	Акты освидетельствования скрытых работ		
	Протокол измерения звукоизоляции		
	Разрешение на присоединение мощности к сети энергосберегающей организации		
	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающей организацией		
	Акты установок и приемки в эксплуатацию коллективных		

Расчет платы за содержание и ремонт общего имущества для собственников жилых помещений
 Приложение № 4 к договору МДН от 19.03.19 г. № 2 013 год. договорные с в

Адрес : с. Грачевка, ул. Юбилейная, 8

1	Общая площадь	2 978,6
2	Котло-газовые котельные (квт.)	40
3	С/длина жилья (кв.м)	2 110,6
4	С/работы подаловые (квт.)	500,0
5	Котло-газовые котельные (квт.)	40
6	Котло-газовые котельные (квт.)	0
7	С/длина жилья (квт.)	0
8	Котло-газовые котельные (квт.)	0
9	Котло-газовые котельные (квт.)	40

	4	5		6		7	8
		Стоимость в руб.	Тариф	НДС	Всего тариф		
1	Административная служба и ТО, телеслужба	34343,90	1,34	Без НДС	1,34	2881,97	
2	Административная служба и ТО, электрослужба	23457,99	0,90	Без НДС	0,90	1564,42	
3	Административная служба сантехникокоммуникация	24238,13	0,96	Без НДС	0,96	2019,84	
4	ТО сантехникокоммуникация	19937,51	0,80	Без НДС	0,79	1691,04	
5	Дезинфекция	2760,66	0,11	Без НДС	0,11	240,06	
6	Обслуживание газопроводов	5146,06	0,22	Без НДС	0,22	462,22	
7	Услуги по ремонту территории	30873,89	1,22	Без НДС	1,22	2572,82	
8	Расходы ресурса "холодная вода" на содержание общедомового имущества	6014,79	0,20	Без НДС	0,20	411,90	
9	Расходы ресурса "электроснабжение" на содержание общедомового имущества	24772,62	0,90	Без НДС	0,90	2081,05	
10	Итого Содержание общего имущества	171135,89	6,76	Без НДС	6,76	14261,32	
11	Резервный фонд на текущий ремонт	61545,10	2,43	Без НДС	2,43	5128,76	
12	Итого Текущий ремонт общего имущества	61545,10	2,43	Без НДС	2,43	5128,76	
13	Услуги жилищно-коммунального хозяйства	126022,91	4,95	Без НДС	4,95	10468,58	
14	Услуги жилищно-коммунального хозяйства, банковские услуги	0,00	0,00	Без НДС	0,00	0,00	
Итого плата за содержание и ремонт общего имущества	125632,91	4,66	Без НДС	4,66	10468,58		
Итого плата за содержание и ремонт общего имущества	366303,90	14,15	Без НДС	14,15	29838,66		

Управляющая организация:  Жуковский п.п. Москва
 Представитель собственников дома: А.С.С.С.