

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ многоквартирным домом

г. Анапа

« ___ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Анапажилсервис», (лицензия № 474 от 20 ноября 2015 года) в лице директора Новиковой Светланы Николаевны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны и собственник квартиры (нежилого помещения) № _____ в доме № **10**, корпус № **1** по ул. **Лазурная**, г-к Анапа, Ф.И.О. _____, на основании свидетельства о государственной регистрации права (выписки из ЕГРН) от _____ № _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

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 внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме, принадлежащий собственникам

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственникам от своего имени и за их счет коммунальных ресурсов, предусмотренных заключенными с ресурсоснабжающими организациями договоров. Денежные средства, поступающие от граждан в оплату индивидуально потребленных коммунальных ресурсов, доходом управляющей организации не являются, плата за данные коммунальные ресурсы производится по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в установленном законодательством порядке.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ, включающий в себя:

санитарно-гигиеническое содержание мест общего пользования,
аварийно-диспетчерское обслуживание,
проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов и инженерных сетей при подготовке дома к сезонной эксплуатации,
организационно-управленческие услуги, связанные с ведением документации по дому.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включает в себя:

- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;
- текущий ремонт инженерного оборудования и сетей, входящего в состав общедомового имущества.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома (протокол № 1 общего собрания собственников от «17» апреля 2017 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору одна сторона (Управляющая организация) по заданию другой стороны (Собственники МКД) в течение согласованного срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять собственникам и пользователям помещений от своего имени и за их счет коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию общего имущества дома;

2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме после заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на законных основаниях;

2.3.3. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

2.3.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;

2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

2.3.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;

2.3.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление годовой отчетности по МКД;

2.3.8. Выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД в пределах средств, предусмотренных в тарифе и полученных от собственников.

2.3.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;

- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;

- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

3.1.3. Предоставлять Собственнику на законных основаниях пользующимся помещением(ями) коммунальные услуги:

- электроснабжение;
- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- вывоз твердых коммунальных отходов.

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.5. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
- акты осмотра, электрического, и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.

3.1.6. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.7. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

3.1.8. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.9. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным путем размещения на информационных стендах в подъездах и на сайте reformagkh.ru.

3.1.10. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.11. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, Пользователей помещениями дома; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, Пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

3.1.12. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.13. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 15 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.1.14. По обращению Собственников, Пользователей помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.15. Производить начисление платежей, установленных в п.4 Договора, обеспечивая выставление квитанции-извещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.16. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.17. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по телефону **8-961-539-50-46**.

Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, пользователем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время. Уведомление Собственника осуществляется либо посредством телефонной связи либо телеграммой.

3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине их и/или членов их семей, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п.3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.3.3.14. Договора.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

Собственники обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

3.3.6. В 10-дневный срок письменно предоставить в Управляющую организацию сведения:

- об арендаторах помещений, временных жильцах, лицах, вселенных в жилое помещение и отселенных из него (в случае наличия данных фактов);

- о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений с предоставлением разрешительной документации.

3.3.7. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;

- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома; а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.8. Заблаговременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на длительный срок более двух недель, о дате убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.9. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.10. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.11. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку и замену приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен либо истек срок его эксплуатации, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- 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 указанных целей места;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- соблюдать правила содержания домашних животных;

- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;

- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

- самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;

- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;

- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

3.3.15. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.16. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;

- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.17. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору, в рамках этого: участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, знакомиться с документами, связанными с выполнением работ по договору, участвовать в приемке работ по текущему ремонту общедомового имущества, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков, возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги;

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе управление многоквартирным домом.

- вывоз ТКО

- обслуживание лифтового хозяйства.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается на основании протокола общего собрания собственников и составляет 16 рублей 03 коп. за 1 кв.м согласно Приложению №2.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Плата за коммунальные услуги перечисляется Управляющей организацией на счет соответствующей ресурсоснабжающей организации.

4.5. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании квитанции-извещения, выставяемом Управляющей организацией не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим. В выставяемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.6. Срок внесения платежей – до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.7. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 15 дней со дня выставления счета.

4.9. Оплата услуг по настоящему договору может быть произведена путем внесения денег в кассу предприятия либо на расчетный счет, указанный в договоре, а также через операционные кассы и платежные терминалы ОАО Сбербанк России.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

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

5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, им уплачивается пеня в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключен на срок один год.

7.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению, врученному противоположной «Стороне» под расписку или почтовым отправлением с описью вложений. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

7.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

8.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, через общие собрания собственников, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой – у представителя Собственников (председателя Совета дома). Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Перечень общего имущества собственников многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АНАПАЖИЛСЕРВИС»

Сокращенное наименование организации : ООО «АНАПАЖИЛСЕРВИС»

Юридический адрес: 353445, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Лазурная, д. 10, корп. 1, помещение 016,017

Фактический адрес: 353445, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Лазурная, д. 10, корп. 1, помещение 016,017

ОГРН: 1152301002391 от 09.10.2015г. ИФНС по г-к Анапа Краснодарского края

ИНН: 2301090019 КПП: 230101001

р/с 40702810530000008831 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк

к/с30101810100000000602 БИК 040349602

тел. 8-918-063-06-10,

Аварийно- диспетчерская служба — 8-961-539-50-46

эл.почта: anapazhilservis@mail.ru сайт: <http://agsanapa.ru/>, <https://www.reformagkh.ru/>.

Директор _____ С.Н. Новикова

Собственник:

Ф.И.О _____, дата рождения _____ г.
Место рождения: _____ паспорт серия _____ № _____,
код подразделения _____, дата выдачи _____. Кем выдан: _____

Адрес постоянного места жительства _____

телефон: _____ эл. адрес _____

Подпись _____

Приложение № 1 к договору управления МКД

Перечень общего имущества многоквартирного жилого дома

Объект: г. Анапа, ул. Лазурная, д. 10 корпус 1

Наименование	материал, конструкция или система	единицы измерения	количество
01. Фундамент	Монолитный		1123
02. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные-металлический каркас заполнение блочное. Внутренние-блочные.		
03. Кровля	Мягкая кровля	м2	1123
04. Перекрытия	Монолитные		
05. Площадь внутриподъездных мест общего пользования		м2	1564,1
06. Полы	Бетонные		
07. Площадь мест общего пользования подвалов (при наличии)		м2	165,8
08. Окна	Металлопластиковые	шт	3
08.1. Оконные проемы-застекленные	Металл, стекло	шт	6
09. Двери	Металлопластиковые, металлические	шт шт	48 12
10. Отделка	Внутренняя-штукатурка. Наружная-облицовано кирпичом		
11. Внутренние инженерные сети:			
11.1. водоснабжения ХВС	От городской сети		
сети	Пластиковые трубы	м2	9566,9
оборудование	Насосная группа	к-кт	4(шт)
приборы учета	ОХТА Т-50ХИ	шт	1
11.2. водоотведение	Общесплавная		
сети	Пластиковые трубы	м2	9566,9
11.3. система энергоснабжения	Скрытая проводка	м2	10263,8
электрощитовые	металлические	шт	54
приборы учета	Энергомера ЦЭ6803В М7Р32 Меркурий 234 АРТМ-03РВ.Л2	шт	2 2
11.4. газоснабжение	Сетевое	м2	9566,9
12. Лифтовое оборудование	Грузо-пассажирский и пассажирский	шт шт	2 2
13. Площадь земельного участка		м2	5000
14. Пандус	Металлический	шт	2
15. Объекты благоустройства			
15.1. Лавочки	Металл, дерево	шт	7
15.2. Урны	Металлические	шт	7
15.3. Детские игровые комплексы	Горка, качели, песочница-2шт. Спортивный игровой снаряд-горка, качели, кольцо волейбольное.	компл.	1
15.4. Ограждение детской площадки	Металлический забор	пог. м.	79,2
15.5. Покрытие детской площадки	Резиновое		
16. Бельевая площадка	Конструкция из проф. трубы;	шт	1
16.1. Ограждение бельевой площадки	Металлическое из проф. трубы	пог. м.	19,2
16.2. Калитка	Металлическая	шт	1
17. Контейнерные площадки		шт	1
17.1. Мусорные баки			
18. Ограждения придомовой территории	Металл, проф. труба	пог. м.	60,3

Приложение № 2 к договору управления МКД

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

Объект: г. Анапа, ул. Лазурная, д. 10 корпус 1

Наименование работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв м общей площади, руб.
1. Санитарное содержание помещений общего пользования и придомовой территории		3,00
1.1. Уборка мест общего пользования		
Влажное подметание полов в помещениях общего пользования (коридоры, лестничные клетки)	3 раза в неделю	
Влажная уборка полов в помещениях общего пользования 1 – 3 этаж	5 раз в неделю	
Влажная уборка полов в помещениях общего пользования 3 - последний этаж	1 раз в неделю	
Подметание и мойка полов кабины лифта (при наличии)	5 раз в неделю	
Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, перил, мойка стен кабины лифта, входной двери, обеспыливание потолков	2 раза в год	
Мойка окон в помещениях общего пользования (внутриподъездные)	2 раза в год	
1.2. Уборка придомовой территории		
Сбор мусора и подметание придомовой территории март - ноябрь	5 раз в неделю	
Уборка придомовой территории в зимний период	3 раза в неделю	
Уборка урн (при наличии)	5 раз в неделю	
Уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	
Сдвигка снега в период снегопада, очистка от наледи пешеходной зоны	По мере необходимости, но не позже 2 часов с момента начала снегопада	
Посыпка пешеходной зоны при гололеде	По мере необходимости	
1.3. Санитарно-гигиеническая обработка помещений общего пользования		
дератизация	По мере необходимости	
дезинсекция	По мере необходимости	
2. Техническое обслуживание и текущий ремонт конструкций и инженерных систем зданий		5,00
2.1. Проведение осмотров состояния конструкций и инженерных систем МКД		

Проведение общих технических осмотров конструктивных элементов (кровля, фундаменты, стены, подвалы, перекрытия, перегородки и т.д.) для подготовки здания к сезонной эксплуатации и разработка мероприятий для устранения выявленных неисправностей	2 раза в год (весна, осень)	Стоимость в разделе организационно-управленческие услуги
Проведение частичных осмотров конструктивных элементов и инженерных систем и устранение незначительных дефектов	При необходимости	
2.2. Текущий ремонт общего имущества в МКД		
Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи, уплотнение соединений, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, трапов, ревизий)	По мере необходимости	
Мелкий ремонт фундаментов по заделке швов, трещин, восстановление облицовки, ремонт отмостки, восстановление приямков	По мере необходимости	
Заделка мелких трещин фасадов, уборка угрожающих падением отдельных деталей стен фасадов	По мере необходимости	
Устранение неисправностей кровель из штучных материалов (локальный ремонт кровли без полной замены), частичная замена водосточных труб	По мере необходимости	
Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	
Прочистка канализационного лежачка		
Проверка исправности канализационных вытяжек		
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах		
Заделка выбоин, трещин на лестничных маршах, крыльцах	По мере необходимости	
Замена отдельных участков (единичные фрагменты) полов и покрытий в местах, относящихся к общедомовому имуществу	По мере необходимости	
Проведение осмотра и мелкий ремонт объектов внешнего благоустройства (игровое оборудование площадок,	По мере необходимости	

элементы малых архитектурных форм и т.п.)		
2.3. Подготовка МКД к сезонной эксплуатации		
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	
Ревизия арматуры на внутридомовых системах водоснабжения и канализации		
Расконсервирование и ремонт поливочной системы (при наличии)	По мере необходимости	
Ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости	
Ремонт оборудования благоустройства на придомовой территории	По мере необходимости	
Ремонт и укрепление входных дверей	По мере необходимости	
Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	По мере необходимости	
Утепление бойлеров	По мере необходимости	
Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости	
Устранение повреждений водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметок)	По мере необходимости	
Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов	1 раз в год	
2.4. Текущее содержание МОП		
Освещение мест общего пользования		
Замена электроламп, устранение неисправностей в системе освещения МОП		
Организация обследования вентканалов специализированной организацией	при наличии газового оборудования	
Организация технического обслуживания внутридомовой системы газоснабжения путем заключения договора ТО со специализированной организацией	при наличии внутридомового газового оборудования	
3. Эксплуатационно-управленческие услуги		6,00
3.1. Аварийно-диспетчерское обслуживание		
Работа диспетчерской службы, прием заявок аварийного характера	Ежедневно, круглосуточно	
Организация аварийного обслуживания на инженерных системах водоснабжения, водоотведения, электроснабжения	Ежедневно, круглосуточно	

3.2. Услуги по управлению		
Ведение лицевых счетов жилых и нежилых помещений, заключение договоров с собственниками помещений	5 дней в неделю по графику работы	
Выдача справок, ведение документооборота и хранение документации по регистрационному учету	5 дней в неделю по графику работы	
Организация эксплуатации зданий	5 дней в неделю по графику работы	
Организация проведения проверок и ремонта коллективных приборов учета специализированными организациями	По мере необходимости	
Снятие показаний общедомовых приборов учета, индивидуальных приборов учета, расположенных в открытом доступе	1 раз в месяц	
Опломбировка квартирных приборов учета коммунальных ресурсов	По мере необходимости	
Расчетное обслуживание (начисление платежей за жилищные и коммунальные услуги, формирование квитанций)	5 дней в неделю по графику работы	
Представление интересов собственников перед ресурсоснабжающими организациями, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	5 дней в неделю по графику работы	
Заключение и учет договоров с подрядными и специализированными организациями на выполнение отдельных работ и плановое обслуживание		
Ведение технической документации	5 дней в неделю по графику работы	
Перерасчеты платежей	5 дней в неделю по графику работы	
Прием заявок и рассмотрение обращений и жалоб	5 дней в неделю по графику работы	
Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, планирование финансовых и технических ресурсов.		
Проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности УК	5 дней в неделю по графику работы	
Осуществление контроля качества услуг и исполнение	5 дней в неделю по графику работы	

договорных обязательств подрядчиков, приемка работ и оплата подрядным организациям		
Проведение общих технических осмотров для подготовки здания к сезонной эксплуатации и устранение выявленных неисправностей	2 раза в год (весна, осень)	
Претензионная работа с должниками, взыскание задолженности по оплате содержания имущества и жилищно-коммунальных услуг	5 дней в неделю по графику работы	
4. Обслуживание лифтового хозяйства		2,03
Содержание лифтового хозяйства специализированной организацией		
Обязательное страхование опасных объектов		
Обязательное техническое освидетельствование лифтов		
Итого тариф на содержание МКД (без вывоза ТКО)		16,03

Примечание: в стоимость тарифа не включены расходы на содержание системы контроля доступа (домофоны).

Вывоз и утилизация ТКО		
Вывоз ТКО с территории контейнерной площадки	ежедневно	По факту
Вывоз КГМ	при необходимости	

Собственник: _____

Управляющая организация: _____