

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

город Воронеж

29 января 2021 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Воронеж, ул. Переверткина, дом 47, именуемые в дальнейшем совместно «Собственник», в лице председателя совета указанного многоквартирного дома Ивницкой Валентины Николаевны, действующей (-его) на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Железнодорожник», именуемое в дальнейшем «Общество», «Управляющая организация», в лице директора Ушакова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, расположенное по адресу: город Воронеж, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме. По тексту настоящего договора именуется как МКД, Многоквартирный дом.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в Помещении, расположенные в Многоквартирном доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги, и в интересах и за счет которого действует Управляющая организация.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир (отдельными функциональными помещениями), ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 1 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома (при их наличии на дату начала управления многоквартирным домом).
- **Коммунальные услуги** – деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- **Представитель собственников помещений в МКД** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору, в том числе председатель совета Многоквартирного дома.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома при условии предварительного согласования таких изменений с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

1.2. В рамках настоящего Договора услуги и работы, в том числе по текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, оказываются и выполняются Управляющей организацией в пределах фактического финансирования, полученного от потребителями.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещение

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ и требования действующего законодательства.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения настоящего Договора (в дату, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе, непроживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от оплаты платы за работы и услуги по настоящему договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается;

- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. При этом, Управляющая организация выступает в качестве агента между Собственниками и РСО, а также другими организациями и индивидуальными предпринимателями, предоставляющими прочие услуги, такие как домофон, антенна, коллективная антенна, видеонаблюдение, вывоз ТКО, лифт, техническое освидетельствование лифтов, предоставления услуг доступа в Интернет, видеонаблюдения, физической охраны и т.п.;

- осуществлять контроль за соблюдением подрядными организациями, телекоммуникационными компаниями требований действующего законодательства и технических условий при выполнении работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома, устройству и эксплуатации инженерных сетей и строительных конструкций;

- осуществлять контроль за оказанием Собственнику ресурсоснабжающими компаниями коммунальных услуг надлежащего качества, достоверностью показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (или жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим Договором сроки. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.5. Информировать потребителей и собственников о перерывах в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации, одного из следующих способов доведения информации: размещение объявления на информационных стендах, досках объявлений подъездов Многоквартирного дома или размещения информации на официальном сайте Управляющей организации, рассылки сообщений посредством ГИС ЖКХ, CRM-системы Управляющей организации. При наличии у Управляющей организации информации о плановых перерывах оказания Собственнику коммунальных услуг, она размещается, в первую очередь, на досках объявлений подъездов Многоквартирного дома.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. По заявке принимать участие в установке (замене), вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами.

3.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в Государственной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) и на интернет-странице управляющей организации, расположенному по адресу www.uk-zd.ru в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению ею своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах, досках объявлений подъездов Многоквартирного дома или иным способом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе в случаях:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного и капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.8. Предъявлять к Собственнику требования, в том числе в порядке приказного и искового производств, о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору, выплаты вознаграждения председателю совета многоквартирного дома, внесения иных обязательных платежей и выполнения иных требований, вытекающих из настоящего договора.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при условии их оплаты Собственником. Стоимость таких работ (услуг) определяется в соответствии с приложением №3 к настоящему Договору. Перечень, наименование и стоимость таких работ (услуг) может быть изменена в любое время Управляющей организацией в одностороннем порядке, с обязательным размещением нового перечня на своем официальном интернет-сайте.

3.2.10. По заявке Собственника или потребителей осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ.

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные им сроки, Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере **500,00 рублей** за каждый день просрочки посредством размещения такой информации в едином платежном документе (квитанции).

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами, с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, досках объявлений подъездов Многоквартирного дома, на интернет-ресурсе Управляющей организации, а также способами, указанными в п. 9.1 настоящего Договора.

3.2.14. Осуществлять в порядке и сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих

ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в Помещении коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.18. По согласованию с советом Многоквартирного дома в интересах собственников помещений МКД заключать договоры и соглашения о передаче в пользование третьим лицам (например, телекоммуникационным компаниям, интернет-провайдерам, операторам систем охраны и видеонаблюдения) общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (лифтерных, электропитовых, технических этажей, подвалов и др.) на условиях, согласованных с советом Многоквартирного дома, с полномочиями руководителя такой управляющей организации от имени собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД, внесение в них изменений, дополнений и расторжения таких договоров, соглашений. Согласие совета Многоквартирного дома на выполнение Управляющей организацией указанных выше действий, условия сотрудничества с третьими лицами, включая согласование стоимости предоставления общего имущества в пользование третьим лицам, оформляется в письменном виде, с обязательным вручением одного экземпляра Управляющей организации. Доходы от предоставления общего имущества собственников помещений МКД третьим лицам должны направляться Управляющей организацией исключительно на финансирование работ и оказание услуг по управлению МКД.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым Собственником, вносить плату за работы и услуги по настоящему договору с учетом установленной Доли Собственника.

4.1.3. Бережно относиться к общему имуществу собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования с Управляющей организацией перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не закрывать инженерные коммуникации декоративными панелями, плиткой или иным способом, препятствующим проведению ремонтных работ на таких коммуникациях;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей и ресурсоснабжающей организациями;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные. Максимальная допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, используемых одновременно для удовлетворения бытовых нужд Собственником, не должна превышать 4 кВт.;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

4.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии подтверждающих документов);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.10. В срок с 20 по 21 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией.

5. Размер платы по Договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по Договору.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг (ресурсов), определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора (далее – Плата за услуги).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение № 2) и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора. В порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством, Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения в соответствии с

предлагаемым Управляющей организацией размером платы или не принятия решения (при наличии кворума) по предложенному Управляющей организацией размеру платы, стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома подлежит индексации в размере, не превышающем предельные (максимальные) индексы потребительских цен на все товары и услуги в Российской Федерации к декабрю предыдущего календарного года, согласно официальных данных Росстата. Проиндексированная таким образом стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома отражается Управляющей организацией в соответствующем Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством, и действует один год с даты начала ее применения.

Стоимость работ и услуг по настоящему Договору также может быть изменена в одностороннем порядке Управляющей организацией, без решения собственников помещений Многоквартирного дома, в связи с изменением стоимости услуг (работ) исполнителей таких услуг (работ) на основании уведомлений организаций, оказывающих услуги (в том числе по вывозу ТКО, техническому освидетельствованию и ремонту лифтов) и выполняющих работы, на величину, указанную в таких уведомлениях. Уведомление потребителей о предстоящем изменении стоимости услуг и работ по настоящему Договору в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, обязательно.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

Стоимость коммунальных ресурсов (услуг) в целях содержания общего имущества, а также на содержание внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяется в пределах действующих нормативов потребления коммунальных ресурсов (услуг) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных уполномоченными органами государственной власти Воронежской области, и установленных тарифов на коммунальные ресурсы (услуги). В случае изменения указанных нормативов, а также действующих тарифов на них, размер платы за коммунальные ресурсы (услуги) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме подлежит изменению в размере, установленном полномочным органом государственной власти Воронежской области.

5.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 5.2 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения или на информационных досках, или досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома, или официальном интернет-сайте Управляющей организации. Установление размера платы в таком порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

5.6. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

5.8. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Управляющая организация вправе включать в платежный документ плату за дополнительную услуги, оказанные собственникам по их заявкам, вознаграждение членам совета многоквартирного дома, а также иные платежи, установленные действующим законодательством, решениями общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.9. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан не позднее 19-го числа месяца, следующего за расчетным, обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.10. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

5.11. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.12. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату (квитанции), то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально

стоимости работ и услуг, по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.13. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.14. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (или в кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.15. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – квартал.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником, или отметкой непосредственного исполнителя работ (услуг) в соответствующем журнале заявок. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом и подлежат оплате. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- допускать представителей Управляющей организации, ресурсоснабжающей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
- допускать представителей исполнителя коммунальных услуг в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца

7.2. В случае отсутствия у сотрудников Управляющей организации доступа в Помещение Собственника или пользователя и/или отсутствия доступа к инженерным коммуникациям или иным элементам Общего имущества Многоквартирного дома в помещении, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.3. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник и/или пользователь Помещения несут ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри или снаружи Помещения.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе, территории земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и настоящим Договором.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией, исполнителем коммунальных услуг или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

8.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, предъявляемом Собственнику.

8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором, а также приостановить Собственнику выдачу справок, выписок, с места жительства, информации по лицевому счету, поскольку указанную информацию Собственник может получить в рамках оказания государственных и муниципальных услуг.

8.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ по ликвидации несанкционированного подключения.

8.9. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, и/или причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с настоящим договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или одновременно несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ и /или посредством CRM-системы, и/или размещения соответствующей информации на официальном интернет-сайте Управляющей организации;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения в общедоступных местах (например, досках объявлений у подъездов, в подъездах Многоквартирного дома, официальном интернет-сайте Управляющей организации).

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.1. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора, на основании ст. 425 ГК РФ, ст. ст. 162, 198, 200 ЖК РФ.

10.4. Управляющая организация также вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке посредством направления Собственникам Помещений в порядке, установленном разделом 9 настоящего Договора, уведомления о предложении расторжения Договора управления в следующих случаях:

- 1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению Многоквартирным домом не принято соответствующее решение или при проведении общего собрания собственников помещений отсутствовал необходимый кворум.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения Договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении Договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

10.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников при условии уведомления Управляющей организации не позднее чем за 06 месяцев до предполагаемой даты прекращения действия настоящего Договора.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, вступает в силу с 01.03.2021г., но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, и действует 01 (один) год с даты вступления в силу.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора и один экземпляр как приложение к протоколу общего собрания собственников помещений №1 от 29.01.2021г.

13.2. С момента подписания Договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.5. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – Описание общего имущества многоквартирного дома. Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение №2 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещений в нем.

Приложение №3 – Стоимость (порядок определения стоимости) дополнительных работ (услуг) ООО «УК «Железнодорожник», не входящих в размер платы за жилое помещение.

14. Реквизиты и подписи Сторон:

Общество:

ООО «УК «Железнодорожник»
394010, Воронежская область, г. Воронеж,
ул. Артамонова, д. 30А, помещение 90.
ОГРН 1113668001655, ИНН 3661052148,
КПП 366101001

График работы Общества:

Понедельник с 8:00 до 17:00

Вторник с 8:00 до 17:00

Среда с 9:00 до 19:00

Четверг с 8:00 до 17:00

Пятница с 8:00 до 16:00

Перерыв с 12:00 до 13:00


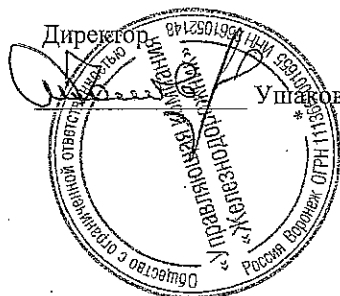
Электронная почта: 2600645@mail.ru

Адрес официального интернет-сайта: uk-zd.ru

Телефоны : 204 53 30 (в рабочее время); аварийная служба (в нерабочее для работников ООО «УК «Железнодорожник» время, в выходные и праздничные дни): 204 53 30, доб. 109; 254-70-92, +7 960 133-23-29.

От лица Собственника:

Председатель совета многоквартирного дома по адресу г.
Воронеж, ул. Переверткина, д. 47
Ивницкая Валентина Николаевна


Директор
Ушаков В. А.


Председатель совета


Ивницкая В. Н.

Описание общего имущества многоквартирного дома

К общему имуществу в силу ст. 36 Жилищного кодекса РФ относятся:

1) 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, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

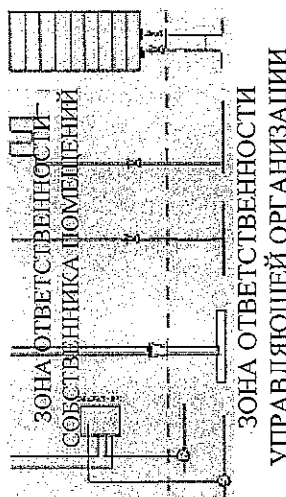
2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Металлические козырьки и подоконники балконных ограждений, окон, составные элементы остекления балконов (лоджий), козырьки отдельных входных дверей в жилые и нежилые помещения (за исключением входных групп в подъезды МКД), окна жилых и нежилых помещений в МКД в состав общего имущества собственников помещений не входят, и собственники соответствующих помещений самостоятельно несут бремя содержания такого имущества, в том числе, по очистке от наледи и снега.

Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.



Зона ответственности Управляющей организации:

Отопление – стояки отопления, ответвления от стояков до контргайки (или отключающего вентиля) радиатора отопления в помещении

Горячее водоснабжение - стояки горячего водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков

Холодное водоснабжение - стояки холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков

Канализация - стояки канализации и ответвления от стояков до первого раструба в помещении

Сеть электроснабжения - до индивидуального прибора учета электроэнергии

Подписи сторон:

От лица Собственника:



Ушаков В. А.

Ивницкая В. Н.

Приложение №2 к договору управления многоквартирным домом

по адресу г. Воронеж, ул. Переверткина, д. 47 от 29.01.2021г.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещений в нем.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома

№ п/п	Виды работ	Периодичность	Плата за жилое помещение (руб. на 1 м2 общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц) / 1 лицевой счет	Сумма расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, в тыс. руб. в год	Основание
1. Содержание помещений общего пользования:					
1.1	Уборка лестничных клеток, включает в себя влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей (в соответствии с утвержденной периодичностью выполнения основных работ)	Согласно таблице «Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток»	1,52	93,93	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме №290 от 03.04.2013г.
2. Работы по содержанию придомовой территории:					
2.1	Включают в себя работы, производимые в холодный и теплый период времени, а также обеспечение вывоза ТКО	Согласно таблице «Перечень услуг (работ) по содержанию придомовой территории»	3,33	205,78	Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме №290 от 03.04.2013г.
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:					
3.1	Работы по обслуживанию на остановку и запуск системы отопления	2 раза в год			
3.2	Промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипнокоррозионных отложений.	1 раз в год	1,31	80,95	Договор оказания услуг с подрядной организацией, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Приказ Госстроя РФ от 9.12.99г. № 139, сборники "Нормативы трудовых и материальных ресурсов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов" 2008г.
3.3	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления	1 раз в год			
4. Технические обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов в многоквартирном доме:					
4.1	Текущее содержание жилищного фонда включает в себя - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома, включая контейнерную площадку, и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, с целью поддержания его сохранности, путем проведения технического надзора за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений), плановых общих и частных осмотров, технического обслуживания, приборной диагностики.	постоянно	3,09	190,95	В соответствии с действующим законодательством: Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме №290 от 03.04.2013г.; Текущее содержание общего имущества в многоквартирном доме - Правила содержания общего имущества в МКД №491 от 13.08.2006г.; Методическое пособие по содержанию и ремонту жилого фонда МДК 2-04.2004; Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда МДК 2-03.2003г.; Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170)

4.2	Техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов.	ежемесячно	3,00	185,39		
4.3	Техническое освидетельствование лифтов.	ежемесячно	0,23	14,21		
5. Дератизация дезинсекция подвалов						
5.1	Дератизация подвалов	4 раза в год				
5.2	Дезинсекция подвалов	4 раза в год	0,04	2,47		
6. Обслуживание, поверка, ремонт общедомовых приборов учета						
6.1	Контроль исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета.	постоянно				договор возмездного оказания услуг с подрядной организацией или собственными силами Управляющей организации
6.2	Контроль исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры:	постоянно				договор возмездного оказания услуг с подрядной организацией или собственными силами Управляющей организации
6.3	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	постоянно	0,06	3,71		Методическое пособие по содержанию и ремонту жилого фонда МДК 2-04.2004; Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда МДК 2-03.2003г.; Текущее содержание общего имущества в многоквартирном доме - Правила содержания общего имущества в МКД №491 от 13.08.2006г.;
6.4	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	постоянно				Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме №290 от 03.04.2013г.; Методическое пособие по содержанию и ремонту жилого фонда МДК 204.2004; Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда МДК 2-03.2003г.; Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, Приказ Госстроя РФ от 9.12.99г. № 139, сборники "Нормативы трудовых и материальных ресурсов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов" 2008г., сборники ЕИДР, ГЭСНр;
7	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	согласно ежегодному плану работ по содержанию и ремонту общего имущества	3,20	197,86		Приказ Госстроя РФ от 9.12.99г. № 139, Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416;
8	Услуги управления, в том числе аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно	4,72	291,68		Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме №290 от 03.04.2013г.
9	Аварийный ремонт	в случае возникновения	0,73	45,00		
Итого плата за жилое помещение (без учета стоимости коммунальных ресурсов (услуг) в целях содержания общего имущества, а также на содержание внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме)*						
10	Плата за обслуживание автоматического запирающего устройства (домофона)	1 ввод (линейный счет)	30,00	1311,94		

* Стоимость коммунальных ресурсов (услуг) в целях содержания общего имущества, а также на содержание внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяется в пределах действующих нормативов потребления коммунальных ресурсов (услуг) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных уполномоченными органами государственной власти Воронежской области, и установленных тарифов на коммунальные ресурсы (услуги). В случае изменения указанных нормативов, а также действующих тарифов на них, размер платы за коммунальные ресурсы (услуги) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме подлежит изменению в размере, установленном полномочным органом государственной власти Воронежской области.

Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках	Плата за жилое помещение (руб. на 1 м2 общей площади жилого помещения в месяц)	Сумма расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, в тыс. руб. в год
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	не менее 2 раз в неделю	0,50	30,90
2	Мытье полов и лестничной площадки 1-х этажей	не менее 6 раз в неделю	0,16	9,70
3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	не менее 2 раз в неделю	0,15	9,27
4	Влажная протирка поручней, подоконников, дверных ручек, почтовых ящиков	не менее 1 раза в неделю	0,16	9,70
5	Обметание пыли с потолков	1 раз в квартал	0,15	9,27
6	Мытье окон	не менее 1 раза в год	0,11	6,49
7	Мытье поручня, подоконников, дверных ручек, почтовых ящиков	не менее 1 раза в месяц	0,15	9,33
8	Мытье стен, отопительных приборов, плафонов на лестничных клетках, оконных, лестничных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, входных дверей в подъезд, ветрозащиты на крыльце	не менее 1 раза в год	0,15	9,27
Итого				93,93

Перечень услуг (работ) по содержанию придомовой территории

№ п/п	Виды уборочных услуг (работ)	Периодичность	Плата за жилое помещение (руб. на 1 м2 общей площади жилого помещения в месяц)	Сумма расходов на текущий ремонт общего имущества МКД, в тыс. руб. в год
Холодный период года (с 1 ноября по 15 апреля)				
1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	Не менее 1 раза в сутки в дни снегопада	0,30	18,54
2	Подвижение свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 2 часа во время снегопада	0,20	12,36

3	Подметание территорий в дни без снегопада	не менее 5 раз в неделю	0,20	12,36
4	Очистка территорий от наледи и льда	по мере необходимости	0,10	6,18
5	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	0,10	6,18
6	Посыпка территорий песком при гололеде	по мере необходимости	0,50	30,90
7	Уборка площадки перед входом и придверная грязезащитная решетка в подъезд	1 раз в сутки	0,10	6,18
8	Очистка мест общего пользования, стен и досок объявлений от несанкционированной рекламы	по мере необходимости	0,50	30,90
Теплый период года (с 16 апреля по 31 октября)				
1	Подметание придомовых территорий	не менее 6 раз в неделю	0,15	9,27
2	Уборка крыльца	1 раз в сутки	0,15	9,27
3	Очистка урн от мусора	не менее 6 раз в неделю	0,10	6,18
4	Уборка газонов	1 раз в 3 суток	0,15	9,27
5	Очистка отмостки здания от мусора, травы, вырезка кустарника	не менее 1 раза в неделю	0,30	18,54
6	Выкашивание газонов	2 раза в сезон	0,10	6,18
7	Очистка подъездных козырьков	не менее 1 раза в год	0,10	6,18
8	Очистка подвалов жилых домов	1 раз в год	0,08	4,94
9	Полив газонов, зеленых насаждений	1 раз в неделю, при наличии на эти нужды остатков объемов холодного водоснабжения в рамках норматива на СОИ	0,05	3,09
10	Очистка мест общего пользования, стен и досок объявлений от несанкционированной рекламы	по мере необходимости, но не менее 1 раза в квартал	0,05	3,09
11	Уборка площадки перед входом в подъезд	не менее 6 раз в неделю	0,10	6,18
ИТОГО			3,33	205,78

Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, не определенных настоящим приложением, определяется в следующем порядке:

1. В случае выполнения работ/оказания услуг силами ООО «УК «Железнодорожник», их стоимость определяется из расчета 350 (Триста пятьдесят) рублей 00 копеек, НДС нет, за 1 человеко-час работы. Окончательная стоимость работ/услуг определяется пропорционально фактически отработанному времени, и фиксируется в акте выполненных работ/оказанных услуг с участием Собственника, по заявке которого выполнены работы/оказаны услуги, или оформляется в порядке предусмотренном разделом 6 Договора управления многоквартирным домом.
2. В случае выполнения работ/оказания услуг с привлечением ООО «УК «Железнодорожник» третьих лиц (подрядчиков), стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется в размере 103,5% от сметной и/или договорной стоимости оказанных таких лицами услуг/выполненных работ. Стоимость таких работ/услуг отражается в акте, оформляемом в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора управления многоквартирным домом, с приложением копий подписанных документов.

Директор ООО "УК "Железнодорожник"

Ушаков В.А.



Председатель Совета МКД

Ивницкая В. Н.

**Стоимость (порядок определения стоимости) дополнительных работ
(услуг) ООО «УК «Железнодорожник»,
не входящих в размер платы за жилое помещение**

Сантехнические работы			
№ п/п	Наименование услуг	Ед. изм.	Стоимость, руб.
1	Демонтаж и монтаж кухонного смесителя	1 прибор	1000,00
2	Демонтаж и монтаж смесителя с душем	1 прибор	600,00
3	Установка сифона	шт	400,00
4	Замена гибких подводок	к-т	500,00
5	Замена мойки со смесителем	к-т	1500,00
6	Замена фаянсовой раковины	шт	1000,00
7	Демонтаж, монтаж умывальника (тюльпан)	к-т	1500,00
8	Демонтаж, монтаж простого умывальника	шт	3500,00
9	Демонтаж, монтаж фаянсового унитаза (компакт на компакт)	к-т	3500,00
10	Демонтаж, монтаж фаянсового унитаза (с верхним бачком на компакт)	к-т	3500,00
11	Ремонт и регулировка смывного бачка типа «Компакт» со сменой деталей	к-т	800,00
12	Замена гофры	шт	500,00
13	Замена ванны	шт	5500,00
14	Замена счетчика воды	шт	500,00
15	Замена счетчика воды в стесненных условиях работы	шт	1000,00
16	Установка счетчика воды без сварки	шт	1000,00
17	Замена крана, вентиля, установка фильтра грубой очистки	шт	500,00
18	Врезка штуцера 15 мм	шт	500,00
19	Замена кран-буксы	шт	300,00
20	Замена сгона	шт	450,00
21	Устранение засора в системе водоотведения		500,00
22	Замена участка трубы D до 100 мм (водопровод)	м/п	1200,00
23	Демонтаж и монтаж внутренней системы водоснабжения (разводка по квартире)		5000,00
24	Демонтаж, монтаж полотенцесушителей из нержавеющей труб (стальной комплект)	к-т	2000,00
25	Демонтаж, монтаж полотенцесушителей из нержавеющей труб (латунь, хром. комплект)	к-т	2500,00
26	Установка радиаторов чугунных (до 7 секций) (свыше 7 секций: плюс 100,00 руб. секция)	к-т	3500,00
27	Установка секционного биметаллического радиатора	шт	3000,00
28	Установка крепежа на радиатор	к-т	500,00
29	Прочистка, промывка радиатора	шт	3000,00

30	Замена общего стояка водоснабжения до перекрытия при выполнении таких работ по заявке заказчика(материал заказчика)	шт	3000,00
31	Замена общего стояка через перекрытие до 3 м при выполнении таких работ по заявке заказчика (материал заказчика)	шт	4500,00
32	Замена общего стояка через перекрытие свыше 3 м при выполнении таких работ по заявке заказчика (материал заказчика)	шт	5000,00
33	Выполнение сварочных работ	1 стык	800,00
34	Слив и наполнение стояка отопления, водоснабжения при выполнении таких работ по заявке заказчика	1 стояк	500,00
35	Повторная опломбировка прибора учета	1 счетчик	500,00
36	Контрольное снятие показаний с приборов учета	к-т	300,00
37	Проверка схемы подключения ИПУ при вводе в эксплуатацию	1 счетчик	300,00
38	Составление акта для ресурсоснабжающей организации о причине экстренной распломбировки счетчика, включая аварийные ситуации	шт.	500,00
39	Иные работы по заявке заказчика	цена договорная	

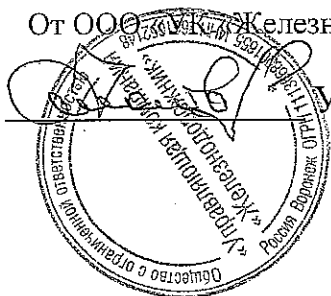
Электромонтажные работы

№ п/п	Наименование услуг	Ед. изм.	Стоимость, руб.
1	Консультация по вопросам эксплуатации внутриквартирных сетей	1 выезд	200,00
2	Замена электросчетчика	1 прибор	700,00
3	Замена автоматического выключателя однополюсного	1 прибор	300,00
4	Замена автоматического выключателя двухполюсного	1 прибор	400,00
5	Ревизия эл.щитка в квартире и ремонт проводки щитка квартирного	щиток	500,00
6	Демонтаж, монтаж выключателей	шт	350,00
7	Демонтаж, монтаж розеток	шт	350,00
8	Замена, прокладка проводки	м/п	100,00
9	Замена проводки с штроблением	м/п	200,00
10	Демонтаж, монтаж люстры	шт	500,00
11	Демонтаж, монтаж светильника	шт	300,00
12	Установка звонка	шт	400,00
13	Контрольное снятие показаний с приборов учета	шт.	400,00
14	Иные работы по заявке заказчика	цена договорная	

Подписи сторон:

От ООО «МЖК «Железнодорожник»

От лица Собственника:



Ушаков В. А.

(Handwritten signature)

Ивницкая В. Н.

