

Договор № 1-И/2019
управления многоквартирным домом

г. Ижевск

12.09 2019 г.

ООО «РУСАН» в лице директора Колбасюка Руслана Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Ижевск, ул.7 Подлесная, дом 83, в лице председателя Совета МКД Балашовой Гульзады Фаизовны, действующей на основании протокола общего собрания собственников помещений от «11» сентября 2019 г. за №1/2019, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», действующие на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очного - заочного голосования протокол от «11» сентября 2019 г. за №1/2019 в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. С целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011 года №354, Правилами содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170, действующими государственными стандартами в области ЖКХ, а также иными нормативно-правовыми актами РФ и УР, регулирующие жилищные правоотношения.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Общество с ограниченной ответственностью «РУСАН» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании выданной в соответствии со ст.92 ЖК РФ лицензии № 018-000177 от 28 мая 2018 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «**Управляющий**» от своего имени, по поручению и за счёт «**Собственников**», обязуется оказывать возмездные услуги по управлению многоквартирным домом и созданию благоприятных и безопасных условий для проживания, обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества многоквартирного дома, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
Договоры ресурсоснабжения в отношении коммунальной услуги

Договор № 1-И/2019
управления многоквартирным домом

г. Ижевск

12. 05. 2019 г.

ООО «РУСАН» в лице директора Колбасюка Руслана Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Ижевск, ул.7 Подлесная, дом 83, в лице председателя Совета МКД Балашовой Гульзады Фаизовны, действующей на основании протокола общего собрания собственников помещений от «11» сентября 2019 г. за №1/2019, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», действующие на основании Жилищного Кодекса Российской Федерации, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очного - заочного голосования протокол от «11» сентября 2019 г. за №1/2019 в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 1.2. С целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществления иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлениями Правительства РФ от 06.05.2011 года №354, Правилами содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170, действующими государственными стандартами в области ЖКХ, а также иными нормативно-правовыми актами РФ и УР, регулирующие жилищные правоотношения.
- 1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.5. Общество с ограниченной ответственностью «РУСАН» осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании выданной в соответствии со ст.92 ЖК РФ лицензии № 018-000177 от 28 мая 2018 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. «**Управляющий**» от своего имени, по поручению и за счёт «**Собственников**», обязуется оказывать возмездные услуги по управлению многоквартирным домом и созданию благоприятных и безопасных условий для проживания, обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества многоквартирного дома, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- Договоры ресурсоснабжения в отношении коммунальной услуги

- для индивидуального потребления заключаются «Управляющим» от имени и по поручению «Собственника», при наличии принятого решения общего собрания собственников помещений.

- для целей содержания общего имущества заключаются «Управляющим» от своего имени и в интересах «Собственника».

2.2. «Собственники» передают, а «Управляющий» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

- 2.2.1. выбор организации для обеспечения «Собственников» коммунальными и жилищными услугами для содержания дома в надлежащем состоянии;
- 2.2.2. заключение с организациями договоров от своего имени, от имени «Собственников» и в интересах «Собственников» и нанимателей (пользователей), в том числе и в отношении договоров, по которым требуется решение общего собрания собственников;
- 2.2.3. представление интересов «Собственников» и нанимателей (пользователей) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора;
- 2.2.4. выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества многоквартирного дома;
- 2.2.5. контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и сроку предоставления «Собственникам» и нанимателям (пользователям) жилищных, коммунальных и иных услуг;
- 2.2.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, с последующим подписанием актов выполненных работ председателем Совета МКД;
- 2.2.7. начисление, предъявление, сбор и перерасчет «Собственникам» и нанимателям (пользователям) платежей за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, платы за коммунальные услуги на индивидуальное потребление (при наличии договора ресурсоснабжения), взносов на капитальный ремонт и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий и персональных данных собственников и нанимателей (пользователей) по договору банковским платежным агентам;
- 2.2.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими, обслуживающими и иными организациями, путем составления соответствующих актов;
- 2.2.9. установление фактов причинения вреда имуществу «Собственников» и нанимателей (пользователей);
- 2.2.10. инициирование проведения общего собрания собственников МКД по вопросам, связанным с непосредственным исполнением настоящего договора;
- 2.2.11. подготовка предложений «Собственникам» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовку предложений «Собственникам» относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, по расчету расходов на их проведение и размеру взносов на капитальный ремонт;
- 2.2.12. проверка технического состояния общего имущества с составлением соответствующих актов о необходимости проведения восстановительных, ремонтных работ;
- 2.2.13. составление экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, увеличения и реконструкции общего имущества, с предоставлением для согласования и подписания председателю Совета МКД;
- 2.2.14. расчет размеров платы, сборов и взносов для каждого «Собственника», нанимателя (пользователя), на основании действующих тарифов и нормативов, установленных нормативными актами субъекта РФ, решением общего собрания собственников;
- 2.2.15. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ, или если иное не будет установлено общим собранием собственников помещений. В случае отсутствия или утраты документации либо ее части,

- необходимости актуализации информации в данной документации, изготовление. Восстановление, актуализация данной документации производится «Управляющим» за дополнительную плату, вносимую «Собственниками», определяемую на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;
- 2.2.16. хранение документов, являющихся основанием для проживания граждан в жилом помещении, а также, при наличии, копий правоустанавливающих документов на помещения;
- 2.2.17. прием и рассмотрение обращений, жалоб «Собственников» и нанимателей (пользователей) на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, в пределах своих полномочий;
- 2.2.18. выдача «Собственникам» и нанимателям (пользователям) справок и иных документов в пределах своих полномочий, а также оказание иных возмездных и безвозмездных услуг, связанных с исполнением настоящего договора;
- 2.2.19. предоставление услуги по учету зарегистрированных граждан в квартире «Собственника» и организация приема документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством;
- 2.2.20. самостоятельное планирование и проведение мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов, за исключением тех, осуществление которых производится по решению общего собрания собственников помещений МКД;
- 2.2.21. распоряжение общим имуществом «Собственников» по согласованию с председателем Совета МКД (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, контроль за законностью использования третьими лицами общего имущества, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также иные цели, устанавливаемые решением общего собрания;
- 2.2.22. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;
- 2.2.23. выполнение иных функций на основании решений «Собственников», оформленных протоколами общих собраний принятых и оформленных в установленном законом порядке;
- 2.2.24. оказание прочих возмездных и безвозмездных услуг «Собственникам» и нанимателям (пользователям);
- 2.2.25. содержание и текущий ремонт общего имущества «Управляющий» осуществляет в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, указанных в Приложение № 2 к настоящему Договору, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями собственников.
- 2.2.26. состав общего имущества жилого многоквартирного дома в настоящем Договоре определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на многоквартирный жилой дом, акте технического состояния и в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющий» обязуется:

- 3.1.1. Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных средств и в счет предстоящих платежей собственников, нанимателей (пользователей) в порядке, утвержденном «Собственниками», в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (Приложение № 2).
- 3.1.2. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно решения общего собрания собственников помещений, принятого «Собственниками» в соответствии с Жилищным кодексом РФ за счет средств фонда капитального ремонта,

сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Правительства УР, а также в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающим минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Часть фонда капитального ремонта, сформированного за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

3.1.3. Направлять на согласование председателю Совета МКД или членам Совета МКД акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества. Момент передачи акта выполненных работ фиксируется подписью председателя (членов) Совета МКД на экземпляре «Управляющего», либо датой получения, указанной в уведомлении о получении заказного письма.

Если акт не подписан Председателем (членами) Совета МКД без обоснованных причин и не обжалован в течение 10 дней, акт выполненных работ считается принятым, о чем делается отметка на экземпляре «Управляющего». Факт отсутствия обоснованных претензий по выполненным работам по содержанию и ремонту общедомового имущества, указанным в акте, является основанием для списания денежных средств с лицевого счета дома.

3.1.4. Предоставлять по запросам «Собственников» и нанимателей (пользователей) информацию в соответствии с установленным стандартом раскрытия информации, порядком и сроком раскрытия информации.

3.1.5. В случае возникновения аварийной ситуации, лично или через третьих лиц, немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению.

3.1.6. Вести учет доходов и расходов по дому на отдельном лицевом счете.

3.1.7. Получать плату за коммунальные услуги для индивидуального потребления при наличии заключенного у «Управляющего» договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, а также осуществлять расчеты за ресурсы, необходимые для предоставления индивидуальных коммунальных услуг, с организациями и лицами, в т.ч. с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.8. В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир и нежилых помещений или пользователей помещений;
- организовать прием, начисление и сбор платежей за коммунальные услуги (при наличии договора ресурсоснабжения на индивидуальное потребление);
- организовать контроль и проводить мероприятия по установлению соответствия качества предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией;
- принять меры к заключению договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, чистку площадок под размещенными мусорными контейнерами;
- обслуживать бойлеры, тепловые пункты и иное оборудование (при наличии), входящее в состав общего имущества;
- проводить комиссионное обследование жилых и нежилых помещений при необходимости;
- осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;
- вести техническую документацию на дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- проводить прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан в срок, установленный действующим законодательством;
- организовать прием аварийных заявок по ремонту коммуникаций и общего имущества, в том числе и во внерабочее время по графику;
- организовать регистрацию и учет граждан (собственников и нанимателей (пользователей) жилых помещений по договорам с «Собственником») по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с действующим законодательством;

- предоставлять по истечению 1 квартала года, следующего за отчетным, отчет по выполнению настоящего Договора путем размещения информации в доступных метак МКД или на сайте;
- обслуживать трубопроводы и другие объекты инженерных коммуникаций, являющиеся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности;
- взыскивать в судебном порядке долговые обязательства **«Собственников»**, вытекающие из настоящего Договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к нанимателям (пользователям), к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты обязательных платежей собственников и (или) иных платежей, предусмотренных законодательством;
- вести учет начислений, поступлений денежных средств, платежей за содержание, ремонт и коммунальные услуги по дому на отдельном лицевом счете;

3.1.9. Выполнять дополнительные поручения по управлению многоквартирным домом за дополнительную плату:

- проводить инвентаризацию общего имущества и регистрацию его в регистрационных службах в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- производить изъятие общего имущества из незаконного пользования в установленном законом порядке;
- заключать и сопровождать договоры на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, страхование общего имущества;
- оказывать иные услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству.

3.2. **«Собственники» и наниматели обязуются:**

3.2.1. Оплачивать обязательные платежи и прочие услуги, оказываемые **«Управляющим»**, в т.ч. в рамках заключенных договоров по предоставлению коммунальных услуг, а также взнос на капитальный ремонт до 20-го числа месяца, следующего за истекшим. В случае наличия задолженности по оплате одной жилищно-коммунальной услуги или взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем сумму трех месячных размеров платы за собственники и наниматели (пользователи) обязаны оплатить расходы **«Управляющего»**, связанные с приостановлением и восстановлением жилищно-коммунальных услуг, а также уплатить пени в размере и порядке установленном действующим законодательством.

3.2.2. Выбрать и утвердить на общем собрании собственников помещений Совет МКД. Выбрать из числа членов Совета МКД председателя Совета МКД для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, с предоставлением права рассматривать предложения **«Управляющего»** о сроке, объеме, стоимости, порядке финансирования ремонтных работ и сроках возмещения расходов.

3.2.3. Обеспечить личное участие, участие доверенного лица, на основании доверенности или иного документа, являющегося законным основанием для представления интересов с правом голоса на общем собрании собственников помещений.

3.2.4. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей **«Управляющего»**, или по его указанию обслуживающих и подрядных организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в принадлежащее (используемое им) помещение (помещения) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, ликвидации аварий, в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

3.2.5. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей **«Управляющего»**, обслуживающих и подрядных организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещения, являющиеся общедомовой собственностью, к общедомовому имуществу, расположенному в прочих помещениях для проведения регламентных, неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ. В случае необходимости содействовать обеспечению такого доступа в помещения отдельных собственников.

В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, не предусмотренных в проекте дома, своими силами и за свой счет.

3.2.6. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, в том числе общего

- пользования, общедомовых индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных нарушений немедленно сообщать о них по телефону «Управляющему» и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.
- 3.2.7. В установленном порядке согласовывать, в том числе с «Управляющим», все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции дома, помещениях.
- 3.2.8. Сообщать «Управляющему» об изменении собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.
- 3.2.9. Сообщать председателю Совета МКД и «Управляющему» о количестве фактически проживающих граждан и сроке их пребывания в течение 5 дней со дня начала их проживания в жилом помещении.
- 3.2.10. В соответствии с действующим законодательством, обеспечить учет индивидуального потребления коммунальных ресурсов, путем установки средств измерений (индивидуальных приборов учета) и ввода их в эксплуатацию, а также соблюдать требования к периодичности их проверки, а также принимать иные меры по исполнению действующего законодательства в сфере энергопотребления и энергоэффективности.
- 3.2.11. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета и передавать их «Управляющему» в срок с 14 до 19 числа расчетного месяца любым доступным способом. В случае непредставления данных приборов учета в срок или по истечению срока промежуточного интервала, предусмотренного для проверки прибора учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным среднемесячному потреблению за последние 3 месяца, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов и данных исправного прибора учета. В случае отсутствия передачи данных прибора учета в срок более 3 (трех) месяцев или отсутствие повторного ввода в эксплуатацию прибора учета после истечения срока проверки, прибор учета приравнивается к неисправному (вышедшему из строя, требующего замены или ремонта), объем коммунальных услуг принимается равным нормативному потреблению.
- 3.2.12. Обеспечивать сохранность помещений, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же соблюдать права и законные интересы соседей.
- 3.2.13. Соблюдать следующие требования:
- не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления;
 - не блокировать систему внутриквартирной вентиляции;
 - не производить огораживание мест общего пользования;
 - не хранить личные вещи в местах общего пользования;
 - не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети более 1,3 кВт, дополнительные секции приборов отопления без согласования с «Управляющим»;
 - не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
 - не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
 - не производить улучшение отделки помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет;
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
 - не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
 - не сбрасывать в загрузочный клапан мусоропровода бытовых отходов, в т.ч. мелких и пылевидных фракций, производить небольшими порциями в упакованном виде (в полиэтиленовых или бумажных

пакетах), крупные части должны быть предварительно измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан;

- выносить в контейнер, установленный на специальной площадке отходы, не поддающиеся измельчению;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования за пределами установленного законом времени.

3.2.14. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. **«Управляющий» имеет право:**

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не нарушая другие условия Договора, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц, определять подрядчика, а также порядок и способ выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту (в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ) общего имущества жилого дома по согласованному с председателем Совета МКД плану ремонтов.

4.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой план ремонтов при согласовании с председателем Совета МКД.

4.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства с лицевого счета дома с последующим уведомлением председателя Совета МКД.

4.1.4. Представлять интересы «Собственников» в суде, в случае выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома, поставки ресурсоснабжающими организациями в МКД коммунального ресурса ненадлежащего качества, в государственных и иных органах, организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.

4.1.5. При наличии договора ресурсоснабжения использовать средства от экономии оплаты коммунальных ресурсов на цели текущего и (или) капитального ремонта общего имущества дома, установку, содержание и ремонт приборов учета.

4.1.6. При необходимости проводить инвентаризацию общего имущества и регистрацию его в регистрационных службах в порядке, установленном законодательством РФ.

4.1.7. Изымать общее имущество из незаконного пользования физических и юридических лиц в установленном законом порядке.

4.1.8. Производить по согласованию с председателем Совета МКД работы по ремонту общего имущества дома за счет средств, собираемых с «Собственников» на текущий ремонт, а также за счет средств, указанных в п. 4.1.5. настоящего Договора.

4.1.9. Приостановить работы по текущему ремонту при наличии на лицевом счете дома превышения расходов над доходами более чем на 100 000 (Сто тысяч) рублей с последующим уведомлением собственников о необходимости сбора дополнительных денежных средств.

4.1.10. Учитывать на лицевом счете дома расходы по оплате работы председателя и членов Совета МКД в соответствии с заключенным с ним договором.

4.1.11. Учитывать на лицевом счете дома денежные суммы, оплачиваемые банкам, ФГУП «Почта России» и другим организациям за сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги с потребителей.

4.1.12. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и (или) выявления факта проживания в данном жилом помещении лиц, незарегистрированных в этом помещении в установленном порядке составлять акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и направлять в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные для осуществления функций по контролю и надзору в сфере миграции с целью произведения начисления платы за жилищно-коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих в помещении граждан.

4.1.13. Проводить обязательные, неотложные работы и оказывать услуги, непредусмотренные в тарифе на содержание и ремонт жилых помещений, при авариях, по результатам экспертиз,

предписаний уполномоченных органов или на основании требований нормативных актов с последующей их оплатой собственниками помещений в доме.

4.1.14. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим Договором, которые выполняются за дополнительную плату.

4.1.15. Требовать от «Собственников» помещений и нанимателей (пользователей), полного возмещения убытков, возникших по их вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей «Управляющего», в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск предусмотрен нормами жилищного законодательства.

4.1.16. Передавать на основании заключенного договора уступки (цессии) право требования суммы задолженности третьим лицам для последующего взыскания.

4.1.17. При наличии заключенного договора поставки коммунального ресурса с поставщиком коммунальной услуги, вводить приостановление или ограничение поставки коммунальных услуг, в сроки и порядке, предусмотренные действующим законодательством.

4.1.18. Отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном разделом 8 договора.

4.2. **«Собственники» имеют право:**

4.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников.

4.2.2. Вносить предложения для рассмотрения вопросов изменения настоящего Договора.

4.2.3. Запрашивать информацию о работе «Управляющего» в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. Получать информацию о поступивших денежных средствах на лицевой счет МКД, а также информацию о затратах, необходимых для содержания и ремонта многоквартирного дома.

4.2.5. Вносить предложения по порядку использования, обслуживания и ремонта общего имущества.

4.2.6. Собственники помещений в доме передают председателю Совета МКД право рассматривать предложения «Управляющего» по срокам и стоимости работ, в том числе работ по ремонту общего имущества в доме, и принимать работы после их выполнения путем подписания актов выполненных работ и оказанных услуг.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2.8. Отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном разделом 8 договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

5.1. Цена настоящего Договора устанавливается в размере ежемесячной стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, выполненных «Управляющим» по заданию «Собственников», которые составляют предмет настоящего Договора.

5.2. Стоимость выполненных «Управляющим» непредвиденных неотложных работ, а также работ сверх установленного обязательного перечня работ и услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ, «Собственники» помещений обязаны компенсировать «Управляющему» путем внесения дополнительных денежных средств не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем представления «Управляющим» указанных работ и (или) услуг.

Плата за работы аварийного характера; работы, связанные с обеспечением безопасности, работы по выполнению предписаний надзорных органов и ресурсоснабжающих организаций, не входящие в минимальный перечень работ и услуг. В этом случае принятие решения общего собрания собственников на проведение таких работ и услуг не требуется. Плата за проведение таких работ и услуг может включаться «Управляющим» в платежный документ отдельной строкой.

5.3. Стоимость коммунальных услуг, при наличии заключенного договора ресурсоснабжения у «Управляющего» 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), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, а также на основании данных, предоставляемых «Управляющему» поставщиком коммунального ресурса. При отсутствии в МКД средств измерений (общедомовых приборов учета), допущенных в установленном порядке в эксплуатацию, размер платы за коммунальные услуги определяется на основании нормативов потребления, установленных Постановлениями Правительства УР.

5.4. Стоимость иных работ (услуг) определяется «Управляющим» соответственно видам и объемам таких выполняемых работ (услуг) по прейскуранту цен, устанавливаемому «Управляющим». «Управляющий» самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги. Стоимость данных работ не входит в размер платы за содержание и ремонт и возмещается собственниками дополнительно.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений сроком на 1 год. В случае отсутствия такого принятого решения или истечения срока действия ранее установленного размера платы и не принятие Собственниками нового, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в минимальном размере равном сумме, указанной и утвержденной постановлением Администрации г. Ижевска. Размер платы подлежит изменению в зависимости при принятии Администрацией г. Ижевска иного утвержденного или рекомендованного размера платы на соответствующий год либо (при установлении индивидуального размера платы) в зависимости от уровня инфляции и иных экономических факторов. Установление размера платы в случае его действия в соответствии с Постановлением Администрации г.Ижевска не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в настоящий Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

При наличии в доме оборудования, входящего в состав общедомового имущества (ИТП, бойлер, система автоматизации дымоудаления и оповещения, общедомовые узлы учета, повысительные насосы, светильники наружного освещения и т.п.), обслуживание и ремонт которых не включен в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы определяется в сумме, принятой на общем собрании, а при отсутствии решения – в сумме, утвержденной Администрацией г. Ижевска.

5.6. Плата за коммунальные услуги по индивидуальному потреблению (при наличии договора ресурсоснабжения у «Управляющего») включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет «Управляющий» «Собственникам» и нанимателям (пользователям) в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды предъявляется «Собственникам» «Управляющим» в силу действующего законодательства.

5.7. Размер платы в части коммунальных услуг для «Собственников» и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

5.8. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику-гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству «Собственников» такого помещения. В указанном случае «Собственники», не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить «Управляющему» или ее представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов. При отсутствии зарегистрированных граждан в жилом помещении «Собственника» размер платы определяется из количества лиц, имеющих право собственности на указанное помещение.

5.9. Оплата услуг «Управляющего» состоит из платы за услуги и работы по управлению МКД, сдачи в аренду, размещение оборудования и предоставления в пользование общедомового имущества, от экономии по услугам горячего и холодного водоснабжения и других жилищных и коммунальных услуг по сравнению с нормативами и тарифами.

5.10. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых «Управляющим».

- 5.11. По соглашению между потребителем и «Управляющим» плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей может устанавливаться из расчета ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке таких приборов учета, или в течение периода выполнения, оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета или в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам Потребителей.
- 5.12. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п. 5.2, 5.4. настоящего Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором «Управляющему», в том числе через платежных агентов. В случае, указанном в п. 5.14 настоящего Договора плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.
- 5.13. Срок внесения платы по настоящему Договору устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. Расчетный период для жилищно-коммунальных услуг равен календарному месяцу.
- 5.14. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится «Управляющим» до плательщиков путем указания информации в платежном документе, при этом обязанность «Собственников» перед «Управляющим» по предоставлению в срок показаний индивидуальных приборов учета, а также оплате коммунальной услуги на общедомовые нужды сохраняется.
- 5.15. Плата по настоящему Договору, если иное не установлено условиями настоящего Договора, вносится на основании платежных документов предъявляемых к оплате «Собственникам».
- 5.16. Неиспользование «Собственниками» или иными потребителями помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 5.8. настоящего Договора, исходя из количества собственников помещения.
- 5.17. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 5.18. «Собственники» не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 5.19. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платежей, установленных настоящим Договором, «Собственники» (должники) обязаны уплатить «Управляющему» (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего месяца после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемым «Управляющим», и подлежит уплате «Собственниками» одновременно с внесением платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 5.20. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются «Управляющим» по заявкам потребителей (в т.ч. с участием представителя «Управляющего» по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с «Собственниками» путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ (услуг) после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу «Управляющего».
- 5.21. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из – платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, взноса на капитальный ремонт, иных обязательных платежей, принятых общим собранием собственников помещений или установленных действующим жилищным законодательством.
- 5.22. «Собственники» уплачивают ежемесячный взнос на капитальный ремонт в фонд капитального ремонта в размере, принятом на общем собрании, но не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный нормативно-правовым актом Правительства УР.

5.23. Изменения размера обязательных платежей в части коммунальных услуг производятся **«Управляющим»** самостоятельно при изменении стоимости данных услуг ресурсоснабжающей организации, согласно установленным тарифам и нормативам.

5.24. В случае неполной оплаты обязательных платежей **«Управляющий»** самостоятельно принимает меры по взысканию задолженности с неплательщиков, в том числе путем передачи права требования суммы долга третьим лицам (уступка прав требования).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. **«Стороны»** несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. **«Управляющий»** несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

6.3. **«Управляющий»** несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу **«Собственников»** в многоквартирном доме, возникший в результате его виновных действий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.4. **«Собственники»** несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение(я) для проведения работ.

6.5. **«Управляющий»** не несет ответственность:

- по обязательствам **«Собственников»** помещений;
- за противоправные действия (бездействия) **«Собственников»** и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за последствия аварий, произошедших не по вине **«Управляющего»**, при невозможности последним предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ущерб, причиненный **«Собственникам»** в результате не проведения работ и услуг, которые не были поручены **«Управляющему»**; вследствие не принятия решения об их проведении на общем собрании собственников помещений или отсутствия финансирования со стороны собственников;
- за ущерб, причиненный **«Собственникам»** в случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению **«Управляющего»** о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта;
- **«Управляющий»** не несет ответственности (перед собственниками, административными и иными контролирующими органами) за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, за безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД;
- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при отсутствии финансирования работ и услуг по содержанию и ремонту, оплате неотложных работ;
- за действия, которые произведены **«Управляющим»** по решению общего собрания собственников;
- за неисполнение **«Собственниками»** условий настоящего Договора;
- за ущерб, причиненный **«Собственникам»** в результате невыполнения работ, которые не были поручены **«Управляющему»**;
- за ущерб, причиненный **«Собственникам»** в результате стихийных бедствий и погодных условий (сильный дождь, град, наводнение, и т.п.) при невозможности последним предусмотреть или предотвратить.

Устранение или компенсация ущерба при отсутствии вины **«Управляющего»**, осуществляется за счёт виновного, а при его отсутствии за счёт лицевого счёта дома.

6.6. **«Стороны»** не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.7. **«Управляющий»** не отвечает по обязательствам **«Собственников»**. **«Собственники»** не отвечают по обязательствам **«Управляющего»**.

7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕГО» И «СОБСТВЕННИКОВ»

7.1. **«Управляющий»** по вопросам исполнения настоящего Договора взаимодействует с **«Собственниками»** непосредственно через председателя Совета или членов Совета МКД. **«Собственники»** помещений имеют право взаимодействовать с **«Управляющим»** непосредственно и самостоятельно.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента включения МКД в реестр лицензий УР в перечень МКД, управление которыми осуществляет **«Управляющий»**.

8.2. Настоящий Договор заключается сроком на 5 лет. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон за 2 месяца до прекращения срока настоящего Договора Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим Договором.

8.3. Любая из сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом, при этом уведомив другую сторону за 2 месяца до предполагаемой даты прекращения Договора.

8.4. **«Управляющий»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или частично в следующих случаях:

8.4.1. в случае, когда неполное внесение **«Собственниками»** и нанимателями (пользователями) помещений платы по настоящему Договору приводит к невозможности для **«Управляющего»** 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 им у ресурсоснабжающих организаций;

8.4.2. в случае, когда общим собранием собственников помещений многоквартирного дома не принято решение об изменении Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (Приложение № 2), установленного пп. 2.2.25 Договора, по предложению **«Управляющего»** при необходимости приведения его в соответствии с установленным Правительством РФ минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, работ, услуг;

8.4.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.5. При принятии **«Управляющим»** решения об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п. 8.4. Договора, **«Управляющий»** направляет **«Собственникам»** уведомление о расторжении Договора путем указания информации в платежных документах, направляемых **«Собственникам»** и нанимателям (пользователям) помещений либо иным способом.

8.6. Настоящий Договор считается прекращенным или расторгнутым **«Управляющим»** с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором **«Управляющий»** уведомил **«Собственников»**, если иная дата не указана в уведомлении о расторжении Договора.

8.7. **«Собственник»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или частично в следующих случаях:

8.7.1. В случаях ненадлежащего исполнения договора **«Управляющим»**, в соответствии с п.8.2. ст.161 ЖК РФ;

8.7.2. в иных случаях, предусмотренных законодательством;

8.8. Настоящий Договор может быть расторгнут и по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами.

8.9. При прекращении или расторжении настоящего Договора Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с даты прекращения или расторжения Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. «Собственники» помещений передают «Управляющему» право взыскать (в том числе в судебном порядке) с прежней управляющей организации денежные средства, начисленные и собранные по статьям – содержание и обслуживание жилого дома, текущий ремонт, капитальный ремонт, а также денежные средства, собранные бывшей управляющей компанией с арендаторов и собственников нежилых помещений и неиспользованные на содержание и ремонт дома.

9.2. «Управляющий» имеет право взыскивать сумму задолженности за предоставленные услуги и пени за просрочку платежа в судебном порядке, вводить приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (вплоть до их полного отключения) в сроки и порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.3. «Собственники» помещений предоставляют «Управляющему» полномочия от имени и за счет «Собственников» помещений многоквартирного дома осуществлять действия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у «Собственников», второй – у «Управляющего». «Управляющий» выдает обратившемуся «Собственнику» экземпляр договора управления бесплатно, а заверенную копию за плату.

10.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение № 1 – состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния;

- Приложение № 2 – перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества;

10.5. Взаимоотношения «Сторон», не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.6. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого Договора, «Стороны» руководствуются действующим законодательством и другими нормативными актами.

11. ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющий»:

ООО «Русан»

427793, УР, г. Можга, ул. Фалалеева, д.3, оф.2

Тел. +79199168470

ИНН 1839010192 КПП 183901001

р/сч 40702810868000016365 в отделении №8618

Сбербанка России

кор.сч. 30101810400000000601

БИК 049401601



Р.В. Колбасюк

«Собственники»:

Председатель Совета МКД №83 ул.7-я Подлесная

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Г.Ф. Балашова'.

Г.Ф. Балашова

Состав общего имущества в многоквартирном доме и его характеристики

1. Адрес многоквартирного дома: 7-я Подлесная 83
2. Серия тип постройки: индивидуальный
3. Год постройки: 1962
4. Этажность: 4
5. Количество квартир: 41
6. Количество нежилых помещений: 8
7. Общая площадь: 2187,1 м²
8. Общая площадь жилых помещений: 1770,5 м²
9. Общая площадь нежилых помещений: 375,4 м²
10. Год последнего капитального ремонта: 2010г.

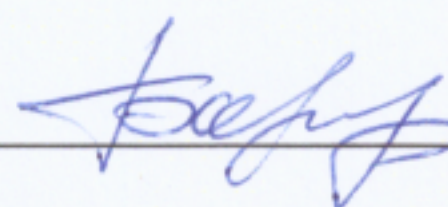
Наименование имущества	Кол-во Ед.	Площадь м. кв.	Техническое состояние
2.	3.	4.	6.
Технические помещения	м ²	41,2	удовлетворительное
Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции)			удовлетворительное
Лестничные площадки	м ²	63	удовлетворительное
Подвалы	м ²	345,38	удовлетворительное
Чердаки	м ²		удовлетворительное
Окна ПВХ	шт		удовлетворительное
Входные козырьки у подъездов	шт	3	удовлетворительное
Входные лестничные марши	шт	3	удовлетворительное
Отмостка	м ²	127	хорошее
Сети канализации	м		исправны
Электрические сети	м		исправны
Сети отопления	м		исправны
Сети ГВС	м		исправны
Сети ХВС	м		исправны
Крыша	м ²		хорошее
Оголовки	м ²		удовлетворительное
Водосточные трубы, колена, воронки			удовлетворительное
Фундаменты			удовлетворительное
Межпанельные швы			удовлетворительное

«Управляющий»:



Р.В. Колбасюк

«Собственники»:



Г.Ф. Балашова

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме**

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются:

система электроснабжения – до вводных клемм индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, в случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета до отключающих аппаратов одного жилого (нежилого) помещения;

системы горячего и холодного водоснабжения – до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

система отопления – обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся в жилом (нежилом) помещении и обслуживающие одно помещение относятся к внутриквартирному оборудованию. Стояки, отключающие устройства (при наличии), расположенные на ответвлениях от стояков, находящиеся в помещении Собственника, но обслуживающие несколько помещений относятся к внутридомовой системе отопления;

система канализации – до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе (до плоскости раструба тройника);

строительные конструкции – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (за исключением текущего ремонта)	
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, подвалов и в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД:	
фундамент	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	2 раза в год
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	по мере необходимости
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год
колонны, подвал	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоение защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	
	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;	
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков;	
	принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них;		
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
	проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и	

	<p>противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p> <p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</p> <p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p> <p>проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровель;</p> <p>проверка насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель;</p> <p>проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и очистка кровли от скопления снега и наледи</p> <p>разработка плана восстановительных работ;</p>	
3	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений многоквартирных домов.</p> <p>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.</p>	по мере необходимости
стены	<p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплотехнических свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;</p> <p>выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</p>	2 раза в год
	<p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	по мере необходимости
перекрытия и покрытия, балки	<p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</p> <p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p>	2 раза в год
	<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;</p>	по мере необходимости
	<p>контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;</p> <p>выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне,</p>	2 раза в год

	оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;	
	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;	
	выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
лестницы	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год
	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
	проверка состояния штукатурного слоя металлических косоуров;	2 раза в год
	выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	
осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения		
фасад	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
перегородки	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	2 раза в год
	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
внут. отделка	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию	2 раза в год
пол	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
окна и двери	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год
	разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
II	Работы, необходимые для надлежащего содержания: оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, мусоропровода, систем вентиляции и дымоудаления, лифтового оборудования входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (за исключением текущего ремонта)	
I	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах:	
ХВС, ГВС, отопление и водоотведения	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	
	контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	
	контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока,	

	гидравлического затвора внутреннего водостока.	
2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	1 раз в год
отопление, ГВС	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	
	удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	
электро, радио- и телекоммуникационное оборудование	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в 6 месяцев
	техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	ежемесячно
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
содержание лифта (лифтов)	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в год, ремонт по мере необходимости
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	1 сутки
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по техническому регламенту, не менее 1 раз в год
III	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
уборка мест общего пользования	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	3 раза в неделю
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в месяц
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в месяц
	мытьё окон;	2 раза в год
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	3 раза в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, подвалов, мусоропроводов.	1 раз в месяц
2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный и теплый период года:	
уборка придомовой территории	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	постоянно
	сдвигание свежеснегавывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	ежедневно
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;	
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
	подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в сезон
	уборка и выкашивание газонов;	1 раз в год
прочистка ливневой канализации;		
3	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	немедленно, в минимально допустимые сроки
IV	Мероприятия по ремонту, направленному на обеспечение или восстановление работоспособности отдельных частей, элементов оборудования МКД: - несущих и ненесущих конструкций: восстановление работоспособности гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода, ремонт оконных и дверных заполнений, запорных	немедленно, в минимально допустимые сроки

устройств, устранение протечек кровли, восстановление отделочных слоев внутренней отделки при угрозе обрушения или нарушения защитных свойств; - внутридомовых инженерных сетей: ремонт (замена) неисправных контрольно-измерительных приборов, оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, восстановление герметичности участков трубопровода и соединительных элементов в случае их разгерметизации, восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, относящихся к общему имуществу МКД.	
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния систем пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	по договору
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	ежемесячно
Обслуживание и ремонт общедомовых узлов учёта тепловой энергии	ежемесячно
Обслуживание повысительных насосов	ежемесячно
Текущий ремонт, направленный на восстановление нормативного технического состояния	согласно плану



«Управляющий»:

Р.В. Колбасюк

«Собственники»:

Г.Ф. Балашова