

ДОГОВОР УК-41В/03-17
управления многоквартирным домом

г. Обнинск Калужской области

«29» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ефимовой Инги Олеговны, действующей на основании Устава, и Председатель совета дома [REDACTED], расположенного по адресу: г.Обнинск, ул.Курчатова, дом 41 В, именуемый в дальнейшем «Собственник» в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол голосования от «30» декабря 2016 г.), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей компанией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников в МКД.
- 1.2. Управление МКД осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в МКД.
- 1.3. Работы по текущему ремонту общего имущества в МКД, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей компанией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.
- 1.4. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.
- 1.5. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.
- 1.6. Управляющая компания предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение № 1)
- 1.7. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.
- 1.8. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.
- 1.9. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, правоустанавливающие документы и пр.).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию Собственников в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества МКД, расположенным по адресу: г. Обнинск, улица Курчатова, дом 41В.

2.2. Положения настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие до его заключения согласно ч. 2 ст. 425 ГК РФ, начиная с момента начала фактического оказания услуг по настоящему договору, а именно с 01 апреля 2017 года.

2.3. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества указан в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.6. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в тех объемах и с той периодичностью, которые позволяют действующие тарифы на текущий ремонт и содержание.

3.1.2. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.4. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

3.1.5. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

3.1.6. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за пять дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.8. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

3.1.9. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

3.1.10. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

3.1.11. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за истекший год не позднее 30 дней до окончания отчетного года.

3.1.12. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования многоквартирного дома.

3.1.13. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.





3.1.14. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.15. Подготовить предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

3.1.16. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

3.1.17. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

3.1.18. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты пени.

3.2.2. Отказаться от выполнения работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества Собственников жилого дома, если стоимость таких работ превышает размеры собранных с Собственника денежных средств за прошедший по договору период.

3.2.3. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 3.3.9. настоящего договора

3.2.5. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц, **ИМЕЮЩИХ НЕОБХОДИМЫЕ НАВЫКИ, ОБОРУДОВАНИЕ, СЕРТИФИКАТЫ, ЛИЦЕНЗИИ И ИНЫЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.**

3.2.6. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.7. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

3.2.8. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

3.2.10. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

3.2.11. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Предоставить показания индивидуальных приборов учета (лично или по телефону) управляющей компании.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.3. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

3.3.4. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных

Учас

М.С.С.

предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.9. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.10. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

3.3.11. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.12. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.13. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.15. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей компании, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.2. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.3. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.4.7. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.9. Собственник (или Совет дома) имеет право привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц, **ИМЕЮЩИХ НЕОБХОДИМЫЕ НАВЫКИ, ОБОРУДОВАНИЕ, СЕРТИФИКАТЫ, ЛИЦЕНЗИИ И ИНЫЕ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.**

3.4.10. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома ежегодного отчета в соответствии с настоящим договором о выполнении Договора Управляющей организацией за предыдущий год.

3.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

4.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

4.5. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. 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 и иные не зависящие от сторон обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение №2);

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

5.2. Стоимость работ и услуг по содержанию ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД на общую площадь жилых и нежилых помещений (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома в установленном действующим законодательством порядке определили размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, данный размер определяется в соответствии Приложением № 2 к настоящему договору.

Удс

М.С.Суд

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, теплоснабжению утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.

5.8. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

5.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации.

6.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

7.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

7.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

7.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

7.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

7.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

7.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

7.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственника.

Ука

Мед

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Срок действия настоящего Договора составляет **2 (Два) года**. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством РФ.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем внесудебном порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.

8.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению

8.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением документы вновь выбранной управляющей организации или передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Обязательство Управляющей организации до доведения до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вывешены на доске объявлений дома.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организации отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

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

9.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя совета дома (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений Управляющей организацией по заявлению Собственников.

9.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1: «Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление»;

Приложение №2: «Расчет стоимости содержания и текущего ремонта общего имущества помещений»;

Приложение №3: «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений жилого дома»;

Приложение №4: «Границы эксплуатационной ответственности».

9.9. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

9.10. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.11. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.12. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация:
ООО «Региональная Управляющая
Компания»
адрес: 249034, Калужская обл., г. Обнинск,
Самсоновский проезд, д. 10
ИНН: 4025413335
КПП: 402501001
Р/счёт: 40702810322230101414
в ОСБ № 7786 г. Обнинска
К/счёт: 30101810100000000612
в РКЦ г. Обнинска
БИК: 042908612



_____/И.О. Ефимова/

Председатель совета дома:
_____, паспорт:
_____, серия _____, выдан _____,
зарегистрирована по адресу: _____

_____/

Режим работы: Понедельник – пятница с 9.00 до 17.00 Перерыв на обед: с 13.00 до 14.00
Администрация, Бухгалтер: (484)392-50-60, г. Обнинск, Самсоновский проезд, д. 10

Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания жилого и нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы,
- коридоры,
- колясочная,
- чердак,
- технический этаж,
- технический подвал, в котором имеются инженерные коммуникации,

б) крыша,

в) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие жилое и нежилое помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений;

е) придомовая территория, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания МКД, автостоянка, детская площадка.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ:

Директор ООО «РУК»



Ефимова И.О./

Председатель совета дома

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. To the right of the signature, a portion of the line is obscured by a black rectangular redaction mark.

Структура расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД по ул. Курчатова, д.41В

1. Эксплуатация и ремонт внутридомового оборудования.
2. Осмотры технического состояния объекта с последующими устранением выявленных нарушений.
3. Аварийное обслуживание.
4. Уборка и санитарная очистка мест общего пользования (подвал, чердак, кровля и т. д.).
5. Уборка дворовой территории.
6. Высадка цветов, кустарников, саженцев во дворе и уход за ними.

Расчет стоимости содержания и текущего ремонта общего имущества помещений на площадь начисления 8124,3 м².

№ п/п	Статьи расходов	Плата за 1 кв.м./руб. в месяц
1.1	Содержание придомовой территории и благоустройство (проверка состояния продухов в цоколях здания, уборка и очистка придомовой территории, посыпка территории песком в зимнее время, ручная уборка снега, уход за зелеными насаждения, покос газона)	1.35
1.2	Сантехническое техобслуживание инженерного общедомового оборудования (водопроводных, канализационных, общедомового отопления (ИТП) и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, дымовентиляционных каналов)	1.85
1.3	Услуги по документальному оформлению управленческих решений в сфере эксплуатации и ремонта МКД, организации документооборота, заключении различных договоров, оформления платежных документов для оплаты коммунальных услуг, создание и ведение базы данных по лицевым счетам и карточкам учета Собственников (паспортистка, бухгалтер, управление, налоги, гис жкх) (*)Начисления.	2.30
1.4	Обслуживание общедомовых счетчиков, снятие показаний, расчет по ним.	0.8
1.5	Обслуживание электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, электропроводки и др., замеры сопротивления изоляции проводов)	0.6
1.6	Содержание общего имущества (замена разбитых стекол окон и дверей, укрепление и ремонт парапетных ограждений, ремонт и укрепление входных дверей в подъезд, промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли).	1.7
1.7	Обслуживание пожарной сигнализации	0.8
	Содержание жилья всего (п.1.1-1.7)	9.4
1.8	Вывоз мусора	1.69
1.9	Текущий ремонт общего имущества (смена или восстановление отдельных элементов(приборов) окон и дверей, замена или восстановление отдельных участков полов, восстановление отделки стен, потолков, а также общедомовой системы электроснабжения, ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров,	3.0
2.1	Техническое обслуживание лифтов	1.79
	Общий тариф (п.1.1-2.1)	15.88
3.	Дополнительные услуги:	
3.1	Механизированная уборка снега и вывоз (с октября по февраль включительно)	1.4
3.2	Тех. освидетельствование лифтов (1 раз в год)	1.9
3.3	Консьерж	1.22

(*) затраты на зарплату, налоги, материалы, инвентарь, спецодежда.

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ:

Директор ООО «РУК»

 /Ефимова И.О./

Председатель совета дома



Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества
собственников помещений жилого дома

Наименование работ	Периодичность
Прочистка водостока от засорения	По мере необходимости
Мелкий ремонт входных дверей	По мере необходимости
Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю
Влажная уборка лестничных площадок и маршей	3 раза в месяц
Протирка пыли с колпаков светильников, отопительных приборов, почтовых ящиков в помещениях общего пользования	2 раз в год
Мытье и протирка стен, дверей, окон в помещениях общего пользования	1 раз в год
Уборка снега перед входом парапетного ограждения, на лестницу в подъезд, ликвидация наледи, посыпка придомовой территории песком	По мере необходимости
Уборка и очистка придомовой территории	По мере необходимости (из расчета 1 раз в 3 дня)
Выемка мусора из Чистка урн	1 раз в сутки
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Очистка проездов от снега на придомовой территории	По мере необходимости (из расчета 1 раз в 3 дня)
Покос придомовой территории	4 раза в летний период
Подрезка кустарников, сучьев, спиливание старых деревьев, уход за зелеными насаждениями	По мере необходимости
Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей и задвижек	По мере необходимости
Регулировка и набивка сальников	По мере необходимости
Уплотнение сгонов	По мере необходимости
Отключение радиаторов при их течи	По мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	По мере необходимости
Пробивка засоров канализационных труб	По мере необходимости
Замена перегоревших лампочек	По мере необходимости
Устранение повреждений на электрических сетях (соединение электрических проводов, протяжка и зачистка контактов, замена переключателей)	По мере необходимости
Снятие показаний счетчиков в местах общего пользования	1 раз в месяц
Контроль за освещением мест общего пользования (замена перегоревших электроламп)	Ежемесячно
Заделка свищей, зачеканивание раструбов на трубопроводах	По мере необходимости
Обслуживание вентиляционных каналов	По графику
Аварийно- диспетчерское обслуживание	Постоянно
Дератизация и дезинсекция	1 раз в год
Управление и организация предоставления коммунальных услуг по дому	В течение действия договора управления

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ:

Директор ООО «РУК»



/Ефимова И.О./

Председатель совета дома

Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным сетям (ВДИС):

1. Система холодного и горячего водоснабжения, система отопления, полотенцесушители - по вводным вентилям в помещение (в зоне эксплуатационной ответственности управляющей компании находятся: межэтажный стояк, вводные вентиля);
2. Система канализации-тройник (крестовина) межэтажного стояка (в зоне эксплуатационной ответственности управляющей компании находятся: межэтажный стояк, тройник (крестовина) межэтажного стояка);
3. Система электроснабжения-болтовые соединения вводного кабеля автомата А-____, ЩО-____, ____ этажа (в ходе эксплуатационной ответственности управляющей компании находится- ЩО-____)
4. Система вентиляции и дымоудаления, пожарная сигнализация - эксплуатационная ответственность управляющей компании.

Инженерная сеть	Границы внешних сетей определяются при подписании договоров ресурсоснабжения с поставщиками в соответствии с балансовой принадлежностью	Граница сетей помещений
Центральное отопление	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается ОО).	До контргайки радиатора отопления помещений*.
Холодное водоснабжение	Внешняя граница стены МКД.	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС).
Горячее водоснабжение	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается ОО).	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС).
Электроснабжение	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются РСО).	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета.
Водоотведение К1	Внешняя граница стены МКД.	Боковой раструб тройника на стояке.
Газоснабжение	место соединение первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.	Первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки от стояков.

*- по решению общего собрания собственников МКД возможно включение всего контура системы отопления в состав имущества, подлежащего обслуживанию по договору, после выполнения работ по замене внутриквартирных приборов отопления.

ОО – обслуживающая организация
РСО – ресурсоснабжающая организация
МКД – многоквартирный дом
ВДИС – внутридомовые инженерные сети

СТОРОНЫ УТВЕРЖДАЮТ:

Директор ООО «РУК»



/Ефимова И.О./

Председатель совета дома

[Redacted]