

Договор на управление и техническое обслуживание

г. Сочи

« _____ » _____ 20 _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВАШ ДОМ», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице **генерального директора Гаряна Руслана Самвеловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственник помещения** в многоквартирном доме _____,

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», владеющий на праве собственности **квартирой № _____ общей площадью _____ кв.м.** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Насытная, д. 45, строение 1, согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от « _____ » _____ 20 _____, № _____, с другой стороны, **совместно именуемые «Стороны»**, заключили настоящий Договор на управление и техническое обслуживание (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью управления многоквартирным домом (далее по тексту – МКД), которое должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к предоставлению коммунальных услуг (далее по тексту - обеспечение готовности инженерных систем).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, и иными нормами жилищного и гражданского законодательства РФ.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД (далее по тексту – *техническое обслуживание*), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в МКД лицам или в случаях, специально предусмотренных Жилищным кодексом РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Состав общего имущества МКД и Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, установленный Правительством РФ, в пределах границ эксплуатационной ответственности, в виде Расшифровки Тарифа на управление и техническое обслуживание МКД, указаны в Приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.

Услуги управления МКД согласно Расшифровке Тарифа на управление и техническое обслуживание МКД указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление, техническое обслуживание в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной

безопасности, защите прав потребителей; с соблюдением прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, в соответствии с Перечнем, установленным Правительством РФ, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору в виде Расшифровки Тарифа на управление и техническое обслуживание МКД; а в случае их ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД:

- регулярно, не менее одного раза в квартал, производить осмотры общего имущества в МКД; на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества;

- самостоятельно проводить выбор исполнителей – юридических лиц и (или) специалистов (подрядных, в т.ч. специализированных, организаций), имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, для оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД; заключать с ними договоры; контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями; осуществлять проверку и приемку объемов и качества выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам; либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- организовывать круглосуточное аварийно-техническое обслуживание МКД, а также выполнять заявки Собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в МКД в пределах, установленных настоящим Договором;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в МКД, принимать меры по недопущению его порчи или повреждения.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет; принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 (тридцати) дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу, если об этом было прямо указано в заявлении.

3.1.5. Вести финансовый лицевой счет Собственника, т.е. вести учет денежных средств, вносимых Собственником на оплату за жилое помещение, а также учет расходования денежных средств на данном лицевом счете; для чего организовать для Собственника начисление и прием платы за жилое помещение. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предъявлять Собственнику к оплате платежный документ на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги через почтовый ящик в МКД.

3.1.6. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

3.1.7. Своевременно информировать Собственника о предстоящих планируемых отключениях и (или) ограничениях подачи коммунальных услуг, если это не связано с устранением аварий на инженерном оборудовании дома, путем размещения информации об этом на информационных стендах в холле 1 этажа в подъезде МКД, расположенных в свободном доступе и обзоре для всех собственников помещений возле дверей выхода из подъездов МКД.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. В случаях, когда это предусмотрено решениями общего собрания собственников помещений в МКД, хранить и документацию таких общих собраний.

3.1.9. При управлении МКД нести ответственность перед Собственником в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД или в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, за обеспечение готовности инженерных систем.

3.1.10. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях своей финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по техническому обслуживанию в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах

(тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.11. В случаях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, в порядке, установленном Правительством РФ, предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в МКД управляющей организации) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в МКД; осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в МКД; принимать от собственников помещений в МКД обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством РФ; обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в МКД для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору; принимать решение о включении в план работ по техническому обслуживанию в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.2. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению полной платы за жилое помещение, а также уплаты пени, в случаях, установленных законодательством РФ. Принимать меры к Собственнику-неплательщику по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ в случае невнесения им вышеуказанных платежей свыше двух месяцев.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности (балансовой принадлежности) сторон для содержания и ремонта инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в МКД и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния элементов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения, относящихся к общему имуществу МКД, их необходимый ремонт, в помещении Собственника; в связи с чем требовать допуск в занимаемое Собственником помещение сотрудников Управляющей организации и (или) представителей Исполнителя (в том числе специалистов аварийных служб), заранее, т.е. не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения Собственника, согласовав с Собственником, а в случае его отсутствия - с лицами, пользующимися его помещением в МКД, время доступа в помещение; а при невозможности такого согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри принадлежащего ему помещения. В аварийных ситуациях для ликвидации последствий аварии доступ к помещению должен быть предоставлен Собственником незамедлительно в любое время суток. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, и (или) по вине лиц, пользующихся его помещением, в случае невыполнения вышеуказанной обязанности допускать в помещение Собственника сотрудников Управляющей организации и (или) представителей Исполнителя (в том числе специалистов аварийных служб).

3.2.5. Контролировать состояние внутриквартирных приборов учета, в том числе путем непосредственного осмотра их сотрудниками Управляющей организации, заранее согласовав с Собственником, а в случае его отсутствия - с лицами, пользующимися его помещением в МКД, время доступа в помещение: осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.6. За дополнительную плату, по утвержденным Управляющей организацией расценкам на такие виды работ (услуг), оказывать услуги и (или) выполнять работы, не предусмотренные настоящим Договором, по письменным заявкам Собственника на ремонт как его личного имущества, находящегося внутри его помещения, так и общего имущества МКД, в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

3.2.7. Размещать рекламу на информационных стендах в холле 1 этажа в подъезде МКД, расположенных в свободном доступе и обозрении для всех собственников помещений возле дверей выхода из подъездов МКД.

3.2.8. Осуществлять расчеты с Собственником и взимать плату за жилое помещение при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством РФ о банках и банковской деятельности.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила проживания и содержания общего имущества собственников помещений в МКД, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в обязательных расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. **Если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.**

3.3.2. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным Кодексом РФ. Содержать собственное помещение в надлежащем, технически исправном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним; производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством РФ. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери; соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования; не захламлять места общего пользования; выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Предоставлять допуск в занимаемое Собственником помещение сотрудникам Управляющей организации и (или) представителям Исполнителя (в том числе специалистам аварийных служб), которые заранее, т.е. не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника, должны согласовать с Собственником, а в случае его отсутствия - с лицами, пользующимися его помещением в МКД, время доступа в помещение; с целью организовывать и проводить проверку технического состояния элементов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения, относящихся к общему имуществу МКД, их необходимый ремонт, в помещении Собственника. В аварийных ситуациях для ликвидации последствий аварии доступ к помещению должен быть предоставлен Собственником незамедлительно в любое время суток.

Собственник обязан полностью возместить убытки, возникшие по его вине, и (или) по вине лиц, пользующихся его помещением, в случае невыполнения вышеуказанной обязанности допускать в помещение Собственника сотрудников Управляющей организации и (или) представителей Исполнителя (в том числе специалистов аварийных служб).

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-техническую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение с момента возникновения права собственности на такое помещение по платежным документам, представляемым Управляющей организацией; одновременно предоставляя Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета.

3.3.6. Производить переустройство и (или) перепланировку занимаемого помещения только в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. Производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, предварительно уведомив Управляющую организацию в срок не позднее трех рабочих дней до даты этих работ. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся помещением Собственника в МКД, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации, кроме платы за потребленный

коммунальный ресурс, определяемый расчетом, штраф в размере, установленном законодательством РФ, на день выявления нарушения.

Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией или ресурсоснабжающими организациями. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

3.3.8. Не совершать самостоятельных действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды, газа и тепла без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника во всех организациях по предмету настоящего Договора, в том числе право на заключение договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, и не нарушающих имущественные интересы Собственника.

3.3.10. В случае смены Собственника жилого помещения сообщить Управляющей организации фамилию, имя, отчество (наименование) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права; представить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения и (или) другие документы, подтверждающие смену Собственника.

3.3.11. При планировании Собственником отсутствия в своем помещении, т.е. при временном неиспользовании Собственником своего помещения для проживания, на срок более двух суток, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы; сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

3.3.12. Соблюдать следующие требования: не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления); не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения Собственника и общего имущества в МКД; не ухудшать доступ к общему имуществу в МКД, в том числе работами по ремонту помещения Собственника; не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в МКД; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования; не использовать лифт для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и в установленных Жилищным Кодексом РФ и гражданским законодательством РФ пределах распоряжаться общим имуществом в МКД.

3.4.2. На своевременное и качественное получение услуг и выполнение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, установленных Правительством РФ, в пределах границ эксплуатационной ответственности, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные законодательством РФ.

3.4.3. Поручать Управляющей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности (балансовой принадлежности) сторон для содержания и ремонта инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в МКД и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.4. Участвовать в планировании работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД; в принятии решений на общих собраниях собственников помещений в МКД об изменении планов данных работ, их сроках, объемах и стоимости.

3.4.5. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.6. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или исполнителей, привлекаемых по договору с Управляющей организацией.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия и (или) бездействие Управляющей организации в территориальные органы государственной жилищной инспекции и (или) иные органы государственной власти и местного самоуправления, в суд за защитой своих нарушенных прав и интересов.

3.4.8. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.4.9. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в выбранных Собственником банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством РФ, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее трех лет со дня оплаты; поручать другим лицам внесение платы за жилищно-коммунальные услуги вместо себя любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ и настоящему Договору; вносить плату за жилищно-коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения; осуществлять предварительную оплату жилищно-коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

3.4.10. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг лично или через своего представителя.

4. Цена Договора

4.1. В рамках настоящего Договора Собственник производит **оплату за жилое помещение и коммунальные услуги с одного квадратного метра общей площади своего помещения (далее по тексту – 1 кв.м.)** согласно правоустанавливающим документам на недвижимое имущество Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, **что включает в себя:**

✓ **плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги по управлению МКД и за техническое обслуживание МКД (за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД) согласно Приложению № 2 к настоящему Договору - 26 (двадцать шесть) рублей 96 (девяносто шесть) копеек с 1 кв.м.**

4.2. Собственник **вносит плату за жилое помещение на расчетный счет или в кассу Управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежного документа Управляющей организации, представленного не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения им платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

4.3. Собственник **не вправе требовать изменения размера платы за жилое помещение, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.**

4.4. Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Изменение размера платы за содержание жилого помещения в МКД в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, техническому обслуживанию в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5. Услуги по управлению, техническому обслуживанию в МКД оказываются Управляющей организацией в пределах собранных собственниками помещений в МКД денежных средств. Вынужденное уменьшение объема (недопоставка) услуг (работ), связанное с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

4.6. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи им общего имущества в МКД или порчи личного имущества других собственников МКД при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке,

установленном законодательством РФ. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшего не по ее вине или не по вине ее сотрудников.

5.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и за качество услуг (работ) по техническому обслуживанию общего имущества МКД.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность за ухудшение состояния общего имущества МКД вследствие недостаточного (неполного) финансирования Собственником затрат, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.

5.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если: в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, сделавшие невозможным их выполнение; невыполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.8. 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 обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, к которым относятся: техногенные и природные катастрофы; военные действия; террористические акты; пожары и иные независимые от Сторон обстоятельства, препятствующие выполнению этих обязательств.

5.9. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана в течении 10 рабочих дней известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

6. Осуществление контроля за выполнением Сторонами обязательств по Договору

6.1. Стороны создают все необходимые условия для исполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору и не препятствуют друг другу в этом.

6.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственником и (или) доверенными лицами, выбранными на общем собрании собственников помещений в МКД в соответствии с их полномочиями путем: получения от Управляющей организации информации о перечне, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; составления Акта о нарушении условий настоящего Договора; подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

6.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по техническому обслуживанию в МКД; а также в случае причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением в МКД лиц, общему имуществу в МКД, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его помещением в этом МКД, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства РФ, условий настоящего Договора; или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением в этом МКД; описание (при наличии возможности - их фото- и (или) видео-съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии. Акт составляется в присутствии Собственника (его представителя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его представителя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки

составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах; один экземпляр вручается Собственнику под роспись.

7. Изменение и расторжение Договора, урегулирование споров

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год, вступает в силу со дня его подписания обеими Сторонами, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01 (первого) апреля 2018 года. Если ни одна из Сторон настоящего Договора не менее чем за тридцать дней до окончания срока действия Договора не уведомила другую Сторону о его расторжении, то Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

Настоящий Договор составлен на 14 (четырнадцать) страницах всего на 7 (семи) листах в 2 (двух) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр Договора хранится в ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВАШ ДОМ»; второй экземпляр Договора хранится у Собственника.

7.2. Любые изменения настоящего Договора оформляются в письменном форме в виде составления дополнительного соглашения к Договору.

7.3. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

7.5. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

7.6. Договор подлежит изменению в случае принятия органами государственной власти или местного самоуправления РФ нормативного правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника и (или) Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

7.7. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. **Независимо от причин расторжения Договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия настоящего Договора.**

7.8. В случае расторжения, прекращения настоящего Договора Собственник обязан возместить Управляющей организации все затраченные на управление МКД и техническое обслуживание общего имущества в МКД и подтвержденные бухгалтерскими, хозяйственно-финансовыми документами денежные средства в полном объеме. Если по результатам исполнения настоящего Договора в соответствии с размещенным в системе ГИС ЖКХ отчетом о выполнении Договора фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных Договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных Договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ.

8. Прочие условия Договора

8.1. Дополнительные работы в рамках мелкого ремонта общего имущества в МКД и работы по текущему ремонту, не вошедшие в перечень работ по настоящему Договору, выполняются

Управляющей организацией. Решение о проведение таких работ принимается общим собранием собственников помещений в МКД и направляется в Управляющую организацию в виде заявки на выполнение работ в письменной форме. Заказчиком в данном случае выступает Председатель данного общего собрания собственников помещений в МКД (далее по тексту – Заказчик). Стоимость дополнительных работ (мелкий ремонт) общего имущества в МКД и работ по текущему ремонту оплачивается из накопленных денежных средств, находящихся на счете раздела 7 «Текущий ремонт» Тарифа на управление и техническое обслуживание МКД согласно п.4.1. настоящего Договора, предназначенного специально для перечисления денежных средств на проведение текущего ремонта общего имущества в МКД и сформированного за счет взносов на текущий ремонт в рамках общего платежа по Тарифу на управление и техническое обслуживание МКД согласно п.4.1. настоящего Договора.

8.2. Стоимость дополнительных работ в рамках мелкого ремонта общего имущества в МКД и работ по текущему ремонту, не вошедших в перечень работ по настоящему Договору, определяется их перечнем и расчётом затрат Управляющей организации на основании Сметы работ, утвержденной и подписанной Управляющей организацией и Заказчиком до начала выполнения таких работ. Оплата работ производится в размере 100 % от стоимости работ, указанных в Смете, до начала выполнения таких работ после утверждения и подписания Сметы. По окончании выполненных работ Управляющая организация представляет Заказчику счет-фактуру и акт о выполнении работ. Заказчик в тот же день обязан предоставить Управляющей организации подписанный акт о выполнении работ либо письменные возражения на акт в течение трех рабочих дней с момента получения акта о выполнении работ. В противном случае акт о выполнении работ считается принятым Заказчиком без возражений.

9. Подписи и реквизиты Сторон

«Управляющая организация»

«Собственник»

**ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ВАШ ДОМ»**

**ИНН 2317076891 КПП 231701001
ОГРН 1152367002138
Юридический, почтовый адрес и адрес
фактического местонахождения:
354340, Краснодарский край, г. Сочи,
Адлерский район, ул. Демократическая,
д. 53/А, офис 501/4
Телефон: 8-988-239-74-47
Электронная почта:
ukvashdomsochi@mail.ru
Официальный сайт: www.ukvashdomsochi.rф
Р\сч. 40702810930060008235
в Юго-Западном Банке ОАО Сбербанк
России г. Ростов-на-Дону
БИК 046015602 К\сч 30101810600000000602**

**Паспорт: № _____
выдан «_____» _____ г.**

код подразделения – _____ - _____

Место регистрации: _____

Телефон: _____

Электронная почта: _____

**Генеральный директор
ООО «УК «ВАШ ДОМ»**

М.П. Р.С. Гаранян

(подпись)

(_____
(расшифровка подписи – фамилия и инициалы)

Состав общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Сочи, Адлерский район, ул. Насыпная, дом 45, строение 1

В состав общего имущества включаются:

- ✓ **помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки и технические чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);**
- ✓ **крыши; ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения МКД, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (квартиры);**
- ✓ **земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;**
- ✓ **автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в МКД;**
- ✓ **иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД;**
- ✓ **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;**
- ✓ **внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;**
- ✓ **внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один МКД, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе**

регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению;

✓ **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

✓ **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. **Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей** (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и личным имуществом - помещением Собственника является:

✓ **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

✓ **на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения** – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках. Квартирные приборы учета холодной и горячей воды не принадлежат к общему имуществу МКД;

✓ **на системе канализации** – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

✓ **на системе электроснабжения** – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу;

✓ **на системе газоснабжения** – отсекающий вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в квартире.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор ООО «УК «ВАШ ДОМ»

_____ (подпись)

_____ (Р.С. Гаранян)

_____ (расшифровка подписи – фамилия и инициалы)

М.П.

**Расшифровка Тарифа ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВАШ ДОМ» на управление и техническое обслуживание многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Сочи, Адлерский район, ул. Насыпная, дом 45, строение 1 (далее по тексту – МКД).**

№ п/п	Наименование и состав работы	Периодичность выполнения работ	Стоимость, руб./кв.м.
1.	РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД:	7,47	
1.1.	<i>Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования:</i>	6,69	
1.1.1.	<i>Сухая и влажная уборка холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей; влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, входных дверей; стен, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков</i>	3 раза в неделю	6,39
1.1.2.	<i>Мытье окон</i>	2 раза в год	0,30
1.2.	<i>Дератизация (мероприятия по борьбе с грызунами)</i>	<i>Ежемесячно по договору со спец. организацией</i>	0,41
1.3.	<i>Дезинсекция (мероприятия по борьбе с членистоногими)</i>	<i>2 раза в год по договору со спец. организацией</i>	0,37
2.	РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД - ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ: подметание и уборка придомовой территории; нанесение разметки парковки	3 раза в неделю	5,28
3.	РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ МЕСТ НАКОПЛЕНИЯ ТВЕРДЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ: <i>организация сбора отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов</i>	Ежедневно по договору со спец. организацией	0,19
4.	РАБОТЫ И УСЛУГИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ МКД К СЕЗОННОЙ (ОСЕННЕ-ЗИМНЕЙ И ВЕСЕННЕ-ЛЕТНЕЙ) ЭКСПЛУАТАЦИИ: работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений помещений) МКД	1 раз при подготовке МКД к сезонной эксплуатации в осенне – зимний и весенне-летний периоды	0,73
5.	РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО	3,89	

	СОДЕРЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД - ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ МКД:		
5.1.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД</i>	<i>1 раз в год</i>	<i>0,89</i>
5.2.	<i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в МКД</i>	<i>1 раз в год</i>	<i>1,04</i>
5.3.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электро- и телекоммуникационного оборудования, домофона, вызывной панели в МКД</i>	<i>2 раза в год</i>	<i>1,96</i>
6.	АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ В МКД - обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на данных системах и оборудовании; выполнение заявок населения	Ежедневно Круглосуточно	3,78
7.	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	По мере необходимости	2,12
8.	Услуги управления	Ежемесячно	3,50
9.	ИТОГО ТАРИФ	Ежемесячно	26,96

Управляющая организация

Генеральный директор ООО «УК «ВАШ ДОМ»

_____ (Р.С. Гаранян)

М.П.

Собственник

(подпись)

(_____)

(расшифровка подписи – фамилия и инициалы)

**Услуги ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ВАШ ДОМ» по управлению
многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Сочи, Адлерский район, ул. Насыпная, дом 45, строение 1**

- ✓ **Учет и организация работ (услуг) по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД, и придомовой территории МКД; организация круглосуточного аварийно-технического обслуживания МКД;**
- ✓ **С ресурсоснабжающими организациями для предоставления Собственнику коммунальных услуг; с другими исполнителями – юридическими лицами и (или) специалистами (подрядными, в т.ч. специализированными, организациями) для оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД; заключение и ведение договоров; контроль исполнения договорных обязательств; проверка и приемка объемов и качества выполненных работ по заключенным договорам; учет работ (услуг) и расчеты с поставщиками коммунальных услуг и исполнителями по заключенным договорам;**
- ✓ **Обеспечение постоянного контроля за организацией перепланировочных, ремонтных и иных строительных работ в помещениях, входящих в состав общего имущества МКД;**
- ✓ **Организация и проведение приема собственников помещений в МКД и лиц, пользующихся помещением Собственника в МКД; учет и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника, информирование его о решении, принятом по заявленному вопросу;**
- ✓ **Ведение и хранение: технической документации (базы данных) на МКД, внутримодовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства; бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации; в случаях, когда это предусмотрено решениями общего собрания собственников помещений в МКД, хранение документации таких общих собраний.**
- ✓ **Ведение финансового лицевого счета Собственника; организация начисления и приема платы за жилое помещение и коммунальные услуги;**
- ✓ **Делопроизводство в рамках основной деятельности Управляющей организации;**
- ✓ **Информационное обслуживание Собственника в рамках основной деятельности Управляющей организации;**
- ✓ **Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления, другими предприятиями, учреждениями, организациями – участниками жилищных правоотношений в рамках основной деятельности Управляющей организации; участие во всех проводимых данными субъектами жилищных правоотношений в МКД проверках и инспекциях;**
- ✓ **Юридическое сопровождение основной деятельности Управляющей организации.**

Управляющая организация

Генеральный директор ООО «УК «ВАШ ДОМ»

Собственник

_____ (подпись)

(_____)
(расшифровка подписи – фамилия и инициалы)

_____ (Р.С. Гаранян)

М.П.