

Договор
на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему
ремонту общего имущества и придомовой территории в многоквартирном
жилом доме

г. Сочи

« _____ » _____ 20____ г.

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

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», владеющий на праве собственности квартирой № _____ (жилые помещения № _____) общей площадью _____ кв.м. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Павлика Морозова, д. 44, согласно Свидетельства о государственной регистрации права собственности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю от « _____ » _____ г., № _____

с другой стороны, **совместно именуемые «Стороны»**, заключили настоящий Договор на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и придомовой территории в многоквартирном жилом доме (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме (далее по тексту – МКД) с надлежащего содержания общего имущества в МКД, которое должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решение вопросов пользования указанным имуществом.

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 надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (далее по тексту – техническое обслуживание).

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 оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и придомовой территории в жилом доме, указаны в Приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору, которые являются 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. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 (тридцать) дней со дня его подписания. Осуществлять 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 оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и придомовой территории в жилом доме; 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 содержание и ремонт жилого помещения, а также учет расходования денежных средств на данном лицевом счете; для чего организовать для Собственника начисление и прием платы за содержание и ремонт жилого помещения. **Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем**, предъявлять Собственнику к оплате платежный документ на предоставляемые жилищные 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. 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.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

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 содержание и ремонт жилого помещения, 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 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 платежных документах и 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 содержание и ремонт жилого помещения 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 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 содержание и ремонт жилого помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение по платежным документам, представляемым Управляющей организацией.

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 и газа 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 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 жилищные 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 жилищные 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 жилищные услуги вместо себя любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ и настоящему Договору; вносить плату за жилищные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения; осуществлять предварительную оплату жилищных услуг в счет будущих расчетных периодов.

3.4.10. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных услуг лично или через своего представителя.

4. Цена Договора

4.1. В рамках настоящего Договора Собственник производит оплату за содержание и ремонт жилого помещения 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 техническое обслуживание МКД (за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД) согласно Приложению № 2 к настоящему Договору - **19 (девятнадцать) рублей с 1 кв.м.;**
- ✓ плату за работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта в МКД, включая аварийное и техническое обслуживание лифта и техническое освидетельствование лифта согласно Приложению № 2 к настоящему Договору – **6 (шесть) рублей 50 (пятьдесят) копеек с 1 кв.м.**

4.2. Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения 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 содержание и ремонт жилого помещения.**

4.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, 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 и ремонт 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 и ремонт жилого помещения в МКД в случае оказания услуг и выполнения работ по техническому обслуживанию в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5. Услуги по 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 содержание и ремонт жилого помещения, 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 и вступает в силу с 01 (первого) мая 2017 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 13 (тринадцати) 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 за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД 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 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; а Управляющая организация несет полную материальную ответственность за возврат денежных средств, полученных от Собственника, но не потраченных на оказание услуг (выполнение работ), предусмотренных настоящим Договором, на дату прекращения действия данного Договора; в связи с чем остаток неиспользованных денежных средств Управляющая организация перечисляет на указанный Собственником расчетный счет.

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 направляется в Управляющую организацию в виде заявки на выполнение работ в письменной форме. Заказчиком в данном случае выступает Председатель Совета 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 оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и придомовой территории в жилом доме 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 оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и придомовой территории в жилом доме согласно п.4.1. настоящего Договора.

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.rf

Р\сч. 40702810930060008235
в Юго-Западном Банке ОАО Сбербанк
России г. Ростов-на-Дону
БИК 046015602 К\сч 30101810600000000602

Генеральный директор
ООО «УК «ВАШ ДОМ»

_____ Р.С. Гаранян
М.П.

Паспорт:

выдан «_____» _____ г.

код подразделения – _____ - _____

Место регистрации: г. _____

ул. _____

д. _____, кв. _____

Телефон: _____

Электронная почта: _____

_____ (_____)

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг и выполнение работ
по надлежащему содержанию и текущему ремонту
общего имущества и придомовой территории
в многоквартирном жилом доме
от «_____» _____ 20_____ г.

Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу:
г. Сочи, Адлерский район, ул. Павлика Морозова, дом 44

В состав общего имущества включаются:

- ✓ **помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее по тексту - помещения общего пользования),** в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого 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, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);**
- ✓ **земельный участок, на котором расположен МКД,** и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ✓ **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 водоснабжения и газоснабжения,** 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 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 дым удаления, 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-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 ресурс снабжающей 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 системе 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 дома;
- ✓ **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

Генеральный директор ООО «УК «ВАШ ДОМ»

_____ (Р.С. Гаранян)

М.П.

Собственник

(подпись)

(_____)

(расшифровка подписи – фамилия и инициалы)

Приложение № 2
к Договору на оказание услуг и выполнение работ
по надлежащему содержанию и текущему ремонту
общего имущества и придомовой территории
в многоквартирном жилом доме
от «_____» _____ 20____ г.

Расшифровка Тарифа ООО «УК «ВАШ ДОМ»
на оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего
имущества и придомовой территории в жилом доме, расположенном по адресу:
г. Сочи, Адлерский район, ул. Павлика Морозова, д. 44

№ п/п	Наименование и состав работы	Периодичность выполнения работ	Стоимость, руб./кв.м.
1.	РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ПОМЕЩЕНИЙ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ЖИЛОМ ДОМЕ:	4,94	
1.1.	<i>Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования:</i>	4,74	
1.1.1.	<i>Влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, пола кабины лифта; влажная протирка подоконников окон на лестничных площадках, лестничных перил, входных дверей, почтовых ящиков, стен и дверей лифта; стен, плафонов на лестничных площадках, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств; обметание пыли с потолков</i>	<i>3 раза в неделю</i>	<i>4,58</i>
1.1.2.	<i>Мытье окон</i>	<i>2 раза в год</i>	<i>0,16</i>
1.2.	<i>Дератизация (мероприятия по борьбе с грызунами)</i>	<i>Ежемесячно по договору со спец. организацией</i>	<i>0,04</i>
1.3.	<i>Дезинсекция (мероприятия по борьбе с членистоногими)</i>	<i>2 раза в год по договору со спец. организацией</i>	<i>0,16</i>
2.	РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ЖИЛОМ ДОМЕ - ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ: подметание и уборка придомовой территории; уборка крыльца перед входом в подъезд	3 раза в неделю	0,95
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	0,04
4.	РАБОТЫ И УСЛУГИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ЖИЛОГО ДОМА К СЕЗОННОЙ (ОСЕННЕ-ЗИМНЕЙ И ВЕСЕННЕ-ЛЕТНЕЙ) ЭКСПЛУАТАЦИИ: работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и	1 раз при подготовке жилого дома к сезонной эксплуатации в осенне –	0,44

	покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов, дверей, окон) жилого дома, проверка кровли на отсутствие протечек	зимний и в весенне-летний периоды	
5.	РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ЖИЛОМ ДОМЕ - ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА:	5,59	
5.1.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления жилого дома</i>	1 раз в год	0,47
5.2.	<i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в жилом доме</i>	1 раз в год	1,04
5.3.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электро- и телекоммуникационного оборудования, системы видеонаблюдения в жилом доме</i>	2 раза в год	0,75
5.4.	<i>Снятие, передача и контроль показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета электроэнергии и водоснабжения в ресурсоснабжающие организации</i>	Ежемесячно	2,11
5.5.	<i>Техническое обслуживание домофона в жилом доме</i>	<i>Ежедневно по договору со спец. организацией</i>	0,85
5.6.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в жилом доме</i>	<i>По договору со спец. организацией</i>	0,37
6.	АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ В ЖИЛОМ ДОМЕ - обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на данных системах и оборудовании; выполнение заявок населения	Ежедневно Круглосуточно	2,54
7.	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	По мере необходимости	2,00
8.	РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ	Ежемесячно	2,50
9.	ИТОГО ТАРИФ для собственников помещений в жилом доме, расположенных на первом этаже	Ежемесячно	19,00
10.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в жилом доме, включая аварийное и техническое обслуживание лифтов, их техническое освидетельствование и страхование</i>	<i>Ежедневно по договору со спец. организацией</i>	6,50
11.	ИТОГО ТАРИФ для собственников помещений в жилом доме, расположенных со второго по шестой этажи	Ежемесячно	25,50

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор ООО «УК «ВАШ ДОМ»

_____ (подпись)

_____ (Р.С. Гаранян)

_____ (расшифровка подписи – фамилия и инициалы)

М.П.