

Договора управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск

«30» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сервисная компания ЛИГО», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Силачёва Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения (й) на праве общей долевой собственности)

являющийся собственником (ами) жилого/нежилого (х) помещения (й), квартир (ы) № _____, общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома по адресу:

г. Южно-Сахалинск ул. Научная д. 11/2
(индекс, улица, номер дома)

(далее – Многоквартирные дома), на основании договора аренды участка 1/2-32-05 от 11.12.2023.
(документ, устанавливающий право собственности на

эту часть - передел 12.01.2024.

жилое либо нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г. выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника(ов) в лице _____, (должность,

фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

доверенности, оформленной в соответствии с требованиями ст.185 и ст. 186 ГК РФ

_____ в дальнейшем именуемые

или удостоверенной нотариально)

«Собственники», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, отраженном в Протоколе общего собрания собственников № 1 от «30» февраля 2024г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении всех условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, другими актами РФ.

2. Предмет Договора.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2 настоящего договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирных домах, указанному в Приложении № 1 к настоящему договору, предоставлять коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества Собственников, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирными домами деятельность.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме согласно приложениям 2 к настоящему Договору и в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3) Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления собственниками помещений в многоквартирном доме заключается по прямым договорам с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

3.1.4. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме от Собственников и пользователей помещений.

3.1.5. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника (наймодателя жилого помещения) помещения, в случае установления им платы нанимателю меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части, в порядке, согласованном с Управляющей организацией.

3.1.6. Заключить договор с соответствующими органами государственной власти для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в т. ч. коммунальных услуг (отопления), для Собственников - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в случаях, установленном законодательством.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по выяснению и устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и др., подлежащих экстренному устранению с момента поступления заявки по телефону Управляющей организации.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации по акту приема-передачи, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков и информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в установленном порядке.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационном стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.12. Выдавать Собственникам и пользователям помещений платежные документы не позднее 15 числа следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника и пользователей помещений выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных ресурсов с последующей корректировкой платежа при необходимости, но не более чем на срок действия настоящего договора.

3.1.13. Обеспечить Собственника и пользователей помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.14. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.15. По требованию Собственника и пользователей помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.16. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за 15 дней до истечения срока его действия. Отчет предоставляется путем размещения на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах. В отчете указываются соответствие фактических перечня, стоимость и услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и местного самоуправления, уполномоченными осуществлять контроль деятельности Управляющих организаций.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (м) Собственника.

3.1.18. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на использование общего имущества собственников Многоквартирного дома без соответствующих решений Совета многоквартирного дома по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных суммы неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Управляющая организация вправе, не более чем раз в год, изменять стоимость с учетом изменения на последующие годы стоимости услуг за содержание жилого помещения не более чем на 15% в соответствии с официально установленным уровнем инфляции, а также расчетами, характеризующими изменение объективных условий своей деятельности: цен и в технологическом процессе продукции, вводе в эксплуатацию новых объектов и прочих условий

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.3. Собственник ^{*1} обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные ресурсы с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 20.00 ч до 8.00 ч;

к) не осуществлять работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без разрешительной документации в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.4. Соблюдать правила проживания на территории ЖК «Брюн».

3.3.5. Эксплуатировать жилое помещение в соответствии с Инструкцией по эксплуатации жилых помещений в МКД.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации по ее запросу в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации-арендатора); о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

^{*1} Если исполнение обязательств Собственником - наймодателем жилого помещения в отдельных случаях, установленных законодательством, осуществляется пользователем жилого помещения, то в этих случаях обязательство исполняет пользователь помещения

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.16 настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Цена настоящего Договора состоит из:

4.1.1. - стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложениях 2 к настоящему Договору, утвержденных решением общего собрания собственников Протокол № ____ «_____» 2024г.

4.1.2. - стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пп. 4.3 и 4.4 настоящего Договора.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (я) устанавливается в зависимости от стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в месяц за 1 кв. м общей площади помещения (й) Собственника.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (я) устанавливается не менее чем на 1 год. В последующем Управляющая организация вправе изменять стоимость услуг за содержание жилого помещения не более чем на 15% в соответствии с официально установленным уровнем инфляции, а также расчетами, характеризующими изменение объективных условий своей деятельности: цен и в технологическом процессе продукции, вводе в эксплуатацию новых объектов и прочих условий.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных – исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, в полном объеме по показаниям общедомового прибора учета, а при отсутствии общих домовых приборов учета – исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг.

4.4. Собственники вносят плату за жилое помещение Управляющей организации, за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающей организации.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.12 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата; площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета; задолженности Собственника (пользователя) по оплате за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг за предыдущие периоды

4.8. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается по установленным тарифам.

4.10. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения и отопление.

4.11. При временном не проживании граждан в жилых помещениях внесение платы за холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.12. Собственник (пользователь помещения) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с проведением плановых ремонтных работ, с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация либо РСО применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта органов государственной власти или органов местного самоуправления.

4.14. Собственник (пользователь помещения) вправе осуществить предварительную оплату за текущий месяц и более длительный период, потребовав от Управляющей организации платежные документы, но не более чем срок действия настоящего Договора.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (глава 18 ЖК РФ).

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества либо не предоставления работ и услуг Управляющая организация обязана заплатить неустойку Собственникам в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ от стоимости не предоставленных или некачественно предоставленных соответствующих работ и услуг в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги Собственник (пользователь помещения) обязан уплатить Управляющей организации или РСО пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников (пользователей помещений) в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в т. ч. путем проведения соответствующей экспертизы);

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

составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора; инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям органов государственной власти, для административного воздействия.

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием, и сохранностью жилищного фонда, установленным требованиям.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае 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.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности – их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) 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 (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством.

8. Форс-мажор.

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном

доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором изменяется пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9. Срок действия Договора.

9.1. Договор заключен на 3 год(а) и вступает в действие с _____ 2024г.

Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях если за месяц до окончания договора ни одна из сторон в письменном виде не изъявила желания о расторжении договора управления.

Основанием расторжения договора управления по инициативе собственников, является решение общего собрания собственников об изменении способа управления либо выбора новой управляющей организации в соответствии с ЖК РФ.

9.2. Настоящий Договор составлен в количестве экземпляров соответствующих числу Собственников в указанных Многоквартирных домах – по одному экземпляру для каждого Собственника и Управляющей организации. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Договор составлен на ____ страницах и содержит 3 приложения.

Приложения:

1. Состав Общего имущества МКД на 3 стр.
2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме на 2 стр.
3. Виды коммунальных ресурсов, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме на 1 стр.

Реквизиты Сторон:

Собственник (и) (представитель собственника):

(име

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Печать Собственника _____

(Для организаций)

Паспортные данные _____

(Для собственников граждан)

№ _____ паспорт серии _____

выдан _____

Кем _____

код подразделения _____

Управляющая организация:

генеральный директор

(должность)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Печать управляющей организации

Юридический адрес: ул. Ветеранская, 16/11 пом. 8

Банковские реквизиты:

БИК 040813608

ИНН/КПП 6501278600/650101001

Кор/ счет 30101810600000000608,

в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Южно-Сахалинск

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

1. Общие сведения по общим строениям

Адрес в г. Южно-Сахалинск	ул. Науки, Дом 1/2
Год постройки	2023
Кадастровый номер земельного участка:	65:01:0901014:537 65:01:0901014:536 65:01:0901014:538 65:01:0901014:539
Земельный участок, площадь в м ² (далее площадь)	2 798,00 6 109,00 2 366,00 2 645,00
Материал стен	Монолитный железобетон
Сейсмостойкость	8
Дом оборудован	- видеонаблюдение - домофония - пожарная сигнализация - дымоудаление и вентиляция - холодное и горячее водоснабжение - водоотведение - теплоснабжение - электроснабжение
Электроснабжение расчетная мощность	239,5 кВт
Чердачное помещение	788,70
Наличие подвала или полуподвала, техническое подполье (м2)	661,94
Количество подъездов	2
Число этажей	9
Количество жилых помещений	100
Нежилые помещений м2, в т.ч.:	1 537,2
Нежилых помещений (общественного назначения) м2	309,28
Уборочная инвентаря, площадь м2	6,80
Колясочные, площадь м2	16,40
Электрощитовая, площадь м2	16,50
Индивидуальный тепловой узел (ИТП), площадь м2	26,60
Лестничные клетки, площадь м2	376,18
Тамбура, площадь м2	35,40
Коридор, площадь м2	750,04
Площадь мест общего пользования м2	1 487,3
Площадь квартир м2	4 837,50
Общая площадь квартир м2 (с лоджиями (0,5), террасами (0,3))	5 160,20
Площадь жилого здания м2	7 985,90

2. Конструкции

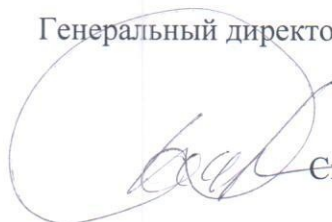
Наименование элементов общего имущества	Описание (материал, вид и т.д.)
Фундамент	Монолитная железобетонная плита
Отмостка	Монолитная железобетонная
Стены и перегородки	Наружные стены – монолитный железобетон; Внутренние стены – монолитный железобетон; газобетонные блоки.
Отделка фасада	Навесная вентилируемая фасадная система смешанного типа – керамогранит, алюминиевые композитные панели
Перекрытия	Монолитный железобетон
Крыша	Плоская, наплавленная
Водоотводящие устройства	Кровельные воронки, водосточная система над каждой входной группой
Входные двери подъездов	Алюминиевый профиль с остеклением
Входные двери, люки подвалов, технических подполий	Стальные
Двери, выходы на чердак	Стальные
Конструктивные элементы лестничных клеток	Сборный железобетон
Окна	Из алюминиевого и пвх профиля
Внутренняя отделка подъездов	Керамогранит, окраска, потолок с подвесной системой и металлически аксессуарами «Грильято», затирка бетонных поверхностей, окраска потолка
Конструктивные элементы подвала, технического подполья	Монолитный железобетон
Конструктивные элементы чердачного помещения, технического этажа	Монолитный железобетон
Внутридомовая система холодного водоснабжения, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной проверки)	Труба PPR Ø100, Ø50, Ø25 Труба ПЭ 100SDR11Ø110 Узел учета в подвале, в техническом помещении. Станция повышения давления в подвале, в техническом помещении. Срок поверки – 6 лет
Внутридомовая система отопления (тепловой узел), в том числе общедомовой прибор учета расхода (дата очередной проверки)	Независимая, труба – стальная электросварная, сшитый полиэтилен. Тепловой узел в подвале, в техническом помещении. Срок поверки – 4 года.
Внутридомовая система электроснабжения, в том числе общедомовой прибор учета расхода электроэнергии на общее имущество (дата очередной проверки)	Кабель АВБбШвнг-LS-1 4х150 Срок поверки – 16 лет Щит ВРУ в подвале.

Внутридомовая система канализации	Хоз-бытовая канализация – труба Sinicon Standart Ø100, Ø50 Ливневая канализация - труба Sinicon Rainflow Ø110
Указатели наименования улицы и пр., номер дома, подъезда, флагодержатели.	Таблички на фасаде
Система водоотведения с придомовой территории	Подземная с дренажными колодцами
Элементы благоустройства придомовой территории	Тротуарная плитка, резиновое покрытие, детская игровая площадка
Площадки для сбора твердых бытовых отходов	Асфальтированная на территории парковки
Зеленые насаждения	Береза повислая – 24 шт; Ива белая “Черемезина” - 6 шт; Ива белая “Серебристая” - 19 шт; Ива “Олимпийский огонь” - 7 шт; Клен остролистный – 8 шт; Рябина обыкновенная – 2 шт; Ясень обыкновенный – 11 шт; Боярышник зеленомякотный, Mst – 4 шт; Яблоня декоративная – 2 шт; Тополь белый “Rocket”, Mst – 13 шт; Дерен белый – 62 шт; Рябинник рябинолистный – 9 шт; Гортензия метельчатая – 18 шт; Сирень венгерская – 5 шт; Лапчатка кустарниковая – 8 шт; Пузыреплодник калинолистный “Nugget” - 68 шт; Пузыреплодник калинолистный “Diabolo” – 40 шт; Клен татарский – 2 шт; Вейник одноцветковый «Карл фоестр» - 42 шт; Молиния голубая «Хайдебраут» - 64 шт; Астильба китайская – 2 шт; Девичий виноград – 14 шт; Посев газона – 762 м2.
Система электроосвещения придомовой территории	Приборы освещения на опорах
Покрытие тротуаров и проездов	Тротуарная плитка, асфальтобетонное покрытие

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор

 Силачёв Д.А.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме

№	Наименование	Период.	2024	2025	2026
	Количество квартир		100	100	100
	Полезная площадь		5 110,90	5 110,90	5 110,90
	Тариф		45,72	56,42	58,68
	Плата за содержание и ремонт (НБВ в месяц)		233 670,35	288 367,79	299 902,50
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и не несущих конструкций многоквартирных домов		0,72	0,76	0,79
1.1.	Осмотр конструктивных элементов МКД: - проверка технического состояния видимых частей несущих конструкций и не несущих конструкций многоквартирных домов; - проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, подготовка к сезонной эксплуатации; - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	2	0,115	0,121	0,126
1.2.	Проведение восстановительных работ	по необходимости	0,000	0,000	0,000
1.3.	Очистка кровли от снега	по необходимости	0,601	0,635	0,661
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		7,84	8,29	8,62
2.1.	ХВС, ГВС, ВО. Проверка исправности контрольно- измерительных приборов, запорной арматуры, колл. приборов учета, расширительных баков и прочих элементов системы. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения: устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование; устранение засоров выпусков канализации (до колодца) с проверкой исправности канализационных вытяжек; замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов на стояках общего пользования; аварийное обслуживание	36	1,643	1,736	1,806
2.2.	ТС. Проверка исправности контрольно- измерительных приборов, запорной арматуры, колл. приборов учета, расширительных баков и прочих элементов системы. Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения: устранение неисправностей в системах отопления (смена регулировочной арматуры в местах общего пользования); наладка и регулировка систем отопления с целью ликвидации непрогревов, завоздушивания; устранение аварий на системах теплоснабжения	24	1,076	1,138	1,183
2.3.	ЭЭ. Проверка исправности контрольно- измерительных приборов, запорной арматуры, колл. приборов учета, расширительных баков и прочих элементов системы. Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования: техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедшей из строя проводки, аварийное обслуживание	36	0,682	0,721	0,750
2.4.	Проверка рабочего состояния систем вентиляции и пожарной сигнализации	3	0,144	0,152	0,158
2.5.	Работы по содержанию лифтов: - диспетчерский контроль - осмотры, тех.обслуживание и ремонт - аварийное обслуживание - техническое освидетельствование, в т.ч. после замены элементов оборудования	12	4,299	4,544	4,725
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		20,44	21,60	22,47
3.1	Влажное подметание коридоров, лестничных площадок и маршей, холов и тамбуров (количество уборок: 365 до 3 этажа, 156 выше 3 этажа)	365	9,273	9,802	10,194
3.2	Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей (количество уборок: 24 до 3 этажа, 12 выше 3 этажа)	24	9,239	9,765	10,156
3.3	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, шкафов для эл.счетчиков, полотен общедомовых дверей, дверных ручек.	2	0,307	0,324	0,337

3.4	Мытье панелей, окон, подоконников, общедомовых дверей, обметание пыли и паутины с потолков с помощью веника.	2	1,467	1,551	1,613
3.5	Уборка подвального и чердачного помещения	1	0,038	0,040	0,042
3.6	Обследования, дератизация и дезинсекция	4	0,112	0,119	0,124
4	Уборка придомовой территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд общего имущества собственников МКД		11,65	12,32	12,81
4.1	Подметание в теплый период (крыльца, тротуары и проезды)	183	1,011	1,068	1,111
4.2	Подметание в зимний период (крыльца и тротуары)	62	0,546	0,577	0,600
4.3	Очистка территории от наледи и льда (тротуар)	по необходимости	4,021	4,250	4,420
4.4	Очистка урн от мусора	365	0,265	0,280	0,291
4.5	Механизированная расчистка от снега в зимнее время при наличии колеиности 5 см	365	1,774	1,875	1,950
4.6	Уборка контейнерных площадок	по необходимости	3,702	3,913	4,069
4.6.1	Вывоз снега с придомовой территории	х	0,000	0,000	0,000
4.7	Уборка газонов от случайного мусора	182	0,094	0,100	0,104
4.8	Покос и уборка травы	8	0,178	0,188	0,195
4.9	Содержание детско-игровых площадок, элементов благоустройства (осмотры, покраска, ремонт)	120	0,065	0,069	0,072
5	Управление многоквартирным домом в том числе начисление, обработка, прием платежей, распечатка и доставка квитанций	12,00	2,53	2,676	2,783
6	Дополнительные услуги		2,53	10,78	11,21
6.1	Ежедневная охрана территории	12,00	0,000	8,100	8,424
6.2	Домофония (входные двери, калитки ограждения и шлагбаум) при наличии	12,00	1,389	1,468	1,527
6.3.1	Видеонаблюдение в пункте охраны	12,00	0,278	0,294	0,305
6.3.2	Видеонаблюдение через приложение Домилэнд	12,00	0,245	0,259	0,269
6.4.	Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями	12,00	0,622	0,658	0,684
	Плата за содержание и ремонт		45,72	56,42	58,68

Генеральный директор
ООО "Сервисная компания ЛИГО"

Д.А. Силачев

Собственник (и) (представитель собственника):

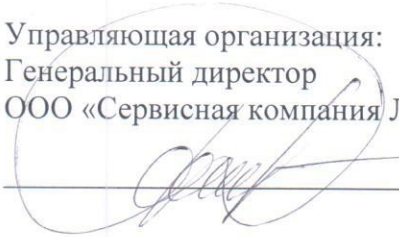
Перечень коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

1. Холодное водоснабжение
2. Горячее водоснабжение
3. Водоотведение
4. Электроснабжение

Перечень и порядок предоставления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, соответствует действующему законодательству и может быть изменен в связи с принятием новых нормативно правовых актов.

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «Сервисная компания ЛИГО»

Собственник:


Силачёв Д.А.