

Договора управления многоквартирным домом

г. Южно-Сахалинск

«27» 01 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МАЛИНОВКА», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Карасева Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Лесота Виктор Вячеславович
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

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

являющ(и)сь собственником (ами) жилого/нежилого (х) помещения (й), квартир (ы) № 4, общей площадью 44,2 кв.м, жилой площадью кв.м на 1 этаже 4 этажного многоквартирного дома по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Боевой Славы, д. 29 корп. 3
(индекс, улица, номер дома)

(далее – Многоквартирные дома), на основании Выписки из Единого государственного
(документ, устанавливающий право собственности на

реестра недвижимости об основном характере объекта и зарегистрированной
регистрации № 65:01:0503003:10х/65/004/201-1 жилое либо нежилое помещение)
№ от «14» сентября 2021 г. выданного Управлением Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии Сахалинской области
(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 «1» 01 2021г.

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 информационных 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. 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 совершение 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 «Малиновка».

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:

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.

*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

3.4.2. 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 № ____ «_____» 2021г.

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.

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 реагированию 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 1, 02 2021 г.

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 2 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):

(наименование Собственника, при необходимости)

Александр В.В.
(подпись) (фамилия, инициалы)

Печать Собственника _____

(Для организаций)

Паспортные данные _____

(Для собственников граждан)

№ 337601 паспорт серии 0815
выдан Офис УФМС России по Хабаровскому краю
Кем 28.10.2015
код подразделения _____

Управляющая организация:

генеральный директор

(должность)

Соловьев Д.А.
(подпись) (фамилия, инициалы)

Печать управляющей организации

Юридический адрес: ул. Крюкова, 53

Фактический адрес: ул. Ветеранская, 16

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 № 29/3 ул. Боевая
Слава**

1. Общие сведения по общим строениям

Адрес в г. Южно-Сахалинск	№ 29/3, ул. Боевая Слава
Год постройки	2020 год
Кадастровый номер земельного участка:	65: 01: 503003: 73
Земельный участок, площадь в м ² (далее площадь)	19 178,00
Материал стен	Монолитный железобетон
Сейсмостойкость	8 баллов
Дом оборудован	холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением
Электроснабжение расчетная мощность	104,6 кВт
Чердачное помещение	нет
Наличие подвала или полуподвала, техническое подполье (м2)	658,2
Количество подъездов	1
Число этажей	4
Количество жилых помещений	32
Количество нежилых помещений, в т.ч.:	0
гаражи	0
нежилых помещений	0
Электрощитовая, площадь	6,37
ИТП, площадь	14,51
Лестничная клетка, площадь	37,57
Тамбур, площадь	14,88
Коридор, площадь	217,22
Жилая площадь квартир	1 270,70
Площадь квартир	1 978,70
Общая площадь квартир (с лоджиями(0.5), террасами(0.3))	2 065,70
Площадь технических помещений	21,00
Площадь мест общего пользования	278,20
Площадь жилого здания	2 786,40

2. Конструкции

Наименование элементов общего имущества	Характеристика
Фундамент	Монолитный железобетон
Отмостка	Бетон
Стены и перегородки	Монолит
Отделка фасада	Вентилируемый фасад: искусственный камень, алюминиевая композитная панель, стальная линейная панель
Перекрытия	Железобетон
Крыша	Плоская неэксплуатируемая, из наплавляемых материалов (рулонный битум)
Водоотводящие устройства	Воронки метал, трубы полиэтилен
Входные двери подъездов	Метал
Входные двери, люки подвалов, технических подполий	2 входа в подвал, двери метал
Двери, выходы на чердак	Люк на крышу. метал
Конструктивные элементы лестничных клеток	Монолитный
Окна	Витраж – 1 шт. (алюминиевый), окна – 3 шт. (пластиковые).
Внутренняя отделка подъездов	Полы – Керамогранит, стены – краска.
Конструктивные элементы подвала, технического подполья	Монолитный железобетон
Конструктивные элементы чердачного помещения, технического этажа	Монолитный железобетон, технический этаж отсутствует.
Внутридомовая система холодного водоснабжения, в том числе общедомовой прибор учета (дата очередной проверки)	Трубы сшитый полиэтилен, полипропилен, ОДПУ
Внутридомовая система отопления (газовая котельная), в том числе общедомовой прибор учета расхода газа (дата очередной поверки)	Трубы сшитый полиэтилен, полипропилен, ОДПУ
Внутридомовая система электроснабжения, в том числе общедомовой прибор учета расхода электроэнергии на общее имущество (дата)	ПВХ гофра, ОДПУ
Внутридомовая система канализации	ПВХ
Внутридомовая система дымоудаления	Естественная вентиляция
Указатели наименования улицы и пр., номер дома, подъезда, флагодержатели, указатели расположения пожарных гидрантов, подземного газопровода и пр. систем и колодцев.	Аншлаг
Система водоотведения с придомовой территории	Открытая в лотки из железобетона
Элементы благоустройства придомовой территории	Детская площадка, скамейки
Площадки для сбора твердых бытовых отходов	2 площадки на северо-западе и юго-востоке площадки
Зеленые насаждения	Деревья, кустарники, газонная трава.
Система электроосвещения придомовой территории	Освещение от столбов
Покрытие тротуаров и проездов	Тротуары из брусчатки, проезды из асфальтобетона.

Управляющая организация:
 Генеральный директор ООО «УК «Малиновка»
 Силачев Д.А.

Собственник:


 Лосева В. В.

Приложение № 2 к договору № 44 от «27» 09 2021г.
к договору управления многоквартирным домом

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость руб./м2 в месяц		
			2021	2022 (3,9%)	2023 (4.2%)
	Площади	м2	10 350,82	10 350,82	10 350,82
	НВВ мес	руб/мес	692 854,87	719 876,21	750 111,02
	НВВ год	руб/год	8 314 258,49	8 638 514,57	9 001 332,18
1	<i>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов</i>				
1.1.	Проверка технического состояния видимых частей несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов	2	0,05	0,05	0,05
1.2.	Проведение восстановительных работ		0,42	0,44	0,46
1.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2	0,05	0,05	0,05
1.4.	Проверка плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений, при выявлении нарушений в отопительный сезон-незамедлительно. Подготовка к сезонной эксплуатации	2	0,05	0,05	0,05
1.5.	Очистка кровель от снега и наледи.	по необходимости	0,00	0,00	0,00
	Итого по разделу 1		0,57	0,59	0,62
2	<i>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</i>				
2.1.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного 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	1,97	2,05	2,14
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем горячего водоснабжения, неисправностей в системах водоснабжения, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование; замена прокладок, набивка сальников у водоразборной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов на стояках общего пользования; аварийное обслуживание	36			
2.2.	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	15	1,57	1,63	1,70
2.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания электрооборудования: техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей,	36	0,38	0,39	0,41

Приложение № 2 к договору № _____ от «___» _____ 2021 г.
к договору управления многоквартирным домом

	очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедшей из строя проводки, аварийное обслуживание				
	Итого по разделу 2		3,92	4,08	4,25
3	<i>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</i>				
3.1	Сухая уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	209	5,13	5,33	5,56
3.2	Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	104	2,55	2,65	2,76
3.3	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, полотен дверей, дверных ручек (мест общего пользования)	104	0,13	0,14	0,14
3.4	Мытье панелей, окон, подоконников, дверей.	2	0,13	0,13	0,14
3.5	Уборка подвального и чердачного помещения	1	0,19	0,20	0,20
3.6	Дератизация и дезинсекция	4	0,59	0,61	0,64
	Итого по разделу 3		8,72	9,06	9,44
4	<i>Уборка придомовой территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд, в т.ч.:</i>				
4.1	Подметание в теплый период (тротуар и проезды)	156	2,28	2,37	2,47
4.2	Подметание в зимний период (тротуар)	78	1,29	1,34	1,40
4.3	Очистка территории от наледи и льда (тротуар)	52	8,00	8,31	8,66
4.4	Очистка урн от мусора	365	0,31	0,33	0,34
4.5	Механизированная сдвижка снега в зимнее время	40	8,68	9,02	9,40
4.6	Уборка контейнерных площадок	313	0,23	0,24	0,25
4.7	Уборка газонов, случайного мусора	52	0,29	0,30	0,32
4.8	Покос и уборка травы	20	1,61	1,68	1,75
	Итого по разделу 4		22,70	23,59	24,58
5	<i>Управление многоквартирным домом в том числе обслуживание ОДПУ, начисление, обработка, прием платежей, распечатка и доставка квитанций</i>				
5	Управление многоквартирным домом в том числе обслуживание ОДПУ, начисление, обработка, прием платежей, распечатка и доставка квитанций	12	11,16	11,59	12,08
6	Ежедневная охрана территории	12	13,57	14,10	14,70

Приложение № 2 к договору № _____ от « ____ » _____ 2021 г.
к договору управления многоквартирным домом

7	Содержание детско-игровых площадок, элементов благоустройства	313	0,25	0,26	0,28
8	Сохранность и надлежащий уход за зелёными насаждениями	8	6,04	6,27	6,54
Плата за содержание и ремонт			66,94	69,55	72,47

Генеральный директор ООО "УК "Малиновка"

Д.А. Силачев



Собственник: _____

[Signature] *Маслова В.В.*

**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 «УК «Малиновка»



Силачёв Д.А.

Собственник:

Лосева Н.В.