

ДОГОВОР № 78

управления многоквартирным домом

«30» августа 2021

г. Уссурийск

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищно-инновационная компания-1», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Лахман Михаила Станиславовича, действующего на основании Устава, и собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме именуемые в дальнейшем «Собственники» многоквартирного дома, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 66 «а», в лице председателя совета многоквартирного дома Храпатай Татьяны Владимировны, являющейся собственником жилого помещения № 18, на основании СоГРП № 25-25-12/088/2011-190 от 27.12.2011, документ удостоверяющий личность - паспорт гражданина Российской Федерации серия 0501 № 545325 выданный 15.11.2001 ОВД Уссурийского района Приморского края и доверенности б/н от 27.08.2021 г. заключили настоящий Договор об управлении многоквартирного жилого дома № 66 «а» по ул. Колхозная с. Новоникольск г. Уссурийска Приморского края.

1. Предмет договора.

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 66 «а», в течение всего срока действия настоящего Договора, за плату установленную собственниками помещений данного многоквартирного дома, обязуется осуществлять юридические и фактические действия по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме;
- в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса Российской Федерации, с учетом принятия собственниками помещений решения в соответствии с п.п. 4.4. ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, о заключении прямых договоров между собственниками (нанимателями) помещений и ресурсоснабжающими организациями, обеспечить готовность инженерных систем;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей деятельность.

1.2. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.2.1. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены решением общего собрания собственников помещений. Состав общего имущества, подлежащий обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только то имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Состав общего имущества приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3.1. В случае если перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме утвержден в объеме меньшем, либо противоречащим минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее – Правила), применяются Правила.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления,

надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами надлежащего качества, на основании решения общего собрания собственников помещений, установленного протоколом от 27.08.2021 № 1/2021.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и/или нанимателей (пользователей) помещений многоквартирного дома, вне зависимости от назначения помещения.

2.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от 05 сентября 2016 г. № 384.

2.4. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса Российской Федерации;
- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- иных нормативно-правовых документов и актов.

В случае изменения действующего законодательства части, затрагивающей условий настоящего Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству Российской Федерации.

2.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в срок и порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего ремонта выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо по решению совета многоквартирного дома в случае наделения его такими полномочиями.

Работы по капитальному ремонту выполняются в соответствии с Законом Приморского края от 07.08.2013 г. № 227-КЗ «О системе капитального ремонта многоквартирных домов в Приморском крае», Жилищным кодексом Российской Федерации, а также иными требованиями законодательства Российской Федерации, силами подрядных организаций или Управляющей организацией по отдельному договору.

В случае принятия решения собственниками многоквартирного дома решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя владельца специального счета Управляющую организацию, капитальный ремонт проводится силами Управляющей организации или подрядной организацией, право заключения договора с которой принадлежит владельцу специального счета, при наличии решения общего собрания, принятого в установленном законом порядке.

2.7. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляют на срок действия договора, но не менее чем на один год.

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняется управляющей организацией при наличии или достаточности денежных средств на проведение указанных работ и отсутствии задолженности перед управляющей организацией.

2.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организации, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо, и двое членов совета многоквартирного дома, если иное не установлено настоящим Договором и/или общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

2.9. Уполномоченным собственниками лицом, по настоящему Договору, в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, является председатель совета многоквартирного дома, действующий по доверенности, оформленной в простой письменной форме.

2.10. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) лицо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

2.11. Ежемесячно Управляющая организация направляет в адрес председателя совета многоквартирного дома, а также в адрес иного собственника избранного на общем собрании собственников помещений, а в случае их отсутствия любому собственнику помещения, ежемесячный акт выполненных работ и представленных услуг по настоящему Договору.

2.11.1. В случае отказа, а также при отсутствии письменных мотивированных возражений, со стороны председателя совета многоквартирного дома, а также иного собственника избранного на общем собрании собственников помещений, а в случае их отсутствия любого собственника помещения, представленных в адрес Управляющей организации в течение 10 дней с момента представления таким лицам акта, акт считается утвержденным собственниками помещений без претензий и возражений.

2.11.2. В акте указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечню и размеру платы, указанной в настоящем Договоре.

2.11.3. Акт, отраженный в п. 2.11. настоящего Договора, составляется по форме, утвержденной приказом Минстроя от 26.10.2015 № 761/пр.

2.11.4. В случае наступления последствий, отраженных в п. 2.11.1. настоящего Договора, акт выполненных работ подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы и услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

2.11.5. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации.

2.12. В случае если необходимо выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества, не включенные в Приложение № 1 к настоящему Договору, управляющая организация выполняет данные работы по заявке представителя собственников помещений многоквартирного дома, совета многоквартирного дома и начисляет собственникам помещений стоимость выполненных работ, в объемах и на основании, принятом на общем собрании собственников помещений.

2.13. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирного дома, если иное не принято собственниками помещений многоквартирного дома, на основании и в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять содержание и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах перед обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора.

3.1.3. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей, в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала проведения работ.

3.1.4. Предоставить уполномоченному собственниками лицу, а равно собственникам помещений при проведении ежегодного отчетного собрания, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора. Отчет также предоставляется собственникам путем размещения в письменной форме на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома и направляется в письменной форме заказным письмом с уведомлением, либо вручается под роспись председателю Совета дома, а также размещается на сайте ГИС ЖКХ. Форма отчета разработана Министерством строительства и ЖКХ РФ.

При отсутствии избранного собственниками председателя Совета дома, одному из собственников жилого помещения в данном многоквартирном доме, либо направляются

собственнику, уполномоченному собственниками помещений на общем собрании. Информация может быть представлена по письменному запросу собственника жилого помещения многоквартирного дома.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течении 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

3.1.5. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.6. Осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме еженедельно в четверг с 9:00 до 17:00 часов. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем договоре, в установленные часы приема.

3.1.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в Приложении № 1, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в случаях проведения текущего ремонта, в пределах денежных средств аккумулированных собственниками на проведение данных работ. Периодичность проведения работ определяется действующим законодательством Российской Федерации и положениями настоящего Договора.

3.1.7.1. В рамках исполнения п. 3.1.7 настоящего Договора, организовывать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Обязанности, указанные в настоящем пункте Договора, предусматривает следующие действия:

- разработка перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с учетом минимального перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также по результатам осмотра общего имущества многоквартирного дома;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, при реализации собственниками права по формированию фонда капитального ремонта на специальном счете, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- а также иных мероприятий направленных на достижение выполнения настоящего Договора и соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.8. Вести поадресный учет поступающих средств и отчетность по исполненным обязательствам.

3.1.9. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому.

3.1.10. Рассматривать в сроки, установленные действующим законодательством, заявления собственников помещений многоквартирного дома, а также иных лиц, не являющихся собственниками по вопросам исполнения настоящего Договора, а также по вопросам выходящим за рамки исполнения настоящего Договора.

3.1.11. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу, а также иным собственникам на основании их запроса, результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.12. Обеспечить техническое обслуживание Узлов учета тепловой энергии, в случае установки их на системах отопления в жилом доме, посредством заключения договоров с обслуживающей организацией на данный вид работ.

3.1.13. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и гарантию безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор, в качестве существенного условия, обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных при их обработке.

3.1.14. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Работ аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно, в соответствии и в порядке

определенных положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы размещается в местах, доступных всем собственникам, пользователям и нанимателям помещений в многоквартирном доме:

- в помещениях общего пользования многоквартирного дома, в том числе на информационных досках;
- на сайте ГИС ЖКХ;
- на информационных досках в офисе управляющей организации;
- на платежных документах, направляемых каждому собственнику помещений многоквартирного дома.

3.1.15. Проводить текущие, сезонные и внеочередные, а также общие и частичные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформляются в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

3.1.16. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных на основании и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.17. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

- начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги (жилое помещение и коммунальные услуги);
- формировать и представлять собственникам помещений платежные документы, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим периодом;
- размещать информацию о размере платы за помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в системе ГИС ЖКХ. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате помещений и коммунальных услуг являются размещенные в ГИС ЖКХ сведения о начислениях, сведения содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг. Платежные документы, информация о размере платы за помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, подлежат размещению в ГИС ЖКХ в срок не позднее 7-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- принимать от собственников помещений плату за управление многоквартирным домом, за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и другие услуги, согласно настоящего Договора и платежного документа;
- производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг в порядке, с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если Правительством Приморского края принято решение об установлении такой социальной нормы;
- осуществлять перерасчет размера платы за помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственников помещений в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.
- излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

3.1.18. В соответствии с письменным указанием собственников помещений многоквартирного дома, принимать плату за помещение, от всех нанимателей и арендаторов помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственнику.

3.1.19. Осуществлять действия, направленные на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности, по вопросу передачи объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в пользование иным лицам на возмездной основе, на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.19.1. Вопросы, отраженные в п. 3.1.19. настоящего Договора применяются управляющей организацией в порядке и на основании положений настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.20. Вести претензионную работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе при наступлении страхового случая, участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, поврежденного в результате наступления страхового случая (в случае если общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме застраховано).

3.1.21. Не допускать использования общего имущества собственников помещений многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При выявлении случаев использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Управляющая организация направляет уведомление, в том числе собственнику помещения, самовольно распоряжающемуся данным имуществом, о необходимости соблюдения такого решения.

В случае необходимости уведомляет о выявленном нарушении органы контроля и надзора, для принятия установленных законом мер реагирования в отношении нарушителя.

3.1.22. Осуществлять по заявлению собственника первичный ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются текущие показания такого прибора учета.

3.1.23. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения собственника, а также производить правильности начисления предъявленного собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.24. На основании заявления собственников помещений составлять акты о фактах предоставления жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. На основании утвержденного собственниками помещений многоквартирного дома план работ и/или сметы по текущему ремонту, в рамках исполнения настоящего Договора, а также с согласия совета дома многоквартирного дома, определять порядок и способ выполнения работ по обслуживанию многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, при наличии средств на лицевом счете дома, либо внесения собственниками и нанимателями дополнительных средств на проведение необходимых работ.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по договору, в случаях и порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 «О предоставлении коммунальных услуг».

3.2.4. Взыскивать с собственников помещений, в установленном законом порядке, задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, в рамках настоящего Договора, с возложением на должника всех понесенных Управляющей организацией расходов и затрат. При этом передача права взыскания задолженности третьим лицам не предусматривается.

3.2.5. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в многоквартирном доме, предложения по коммерческому использованию общего имущества многоквартирного дома, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Направлять доходы, полученные от использования общего имущества многоквартирного дома, на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных

Управляющей организацией в общее имущество средств, устранение актов вандализма, а также ликвидацию аварий.

3.2.7. 25 % средств, полученных от использования общего имущества третьими лицами, является вознаграждением Управляющей организации.

3.2.8. За счет средств собственников привлекать специализированные организации или экспертов, для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом, для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасного проживания.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.10. Управляющая организация вправе, на основании заявления собственника помещения, и за отдельную плату, устанавливать индивидуальные приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

3.2.11. В период действия настоящего Договора Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.12. С согласия собственников помещений инвестировать средства Управляющей организации в общее имущество многоквартирного дома, с последующим возмещением собственниками помещений.

3.2.13. По поручению собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество многоквартирном доме (пользование, аренду, размещение рекламной конструкции).

3.2.14. Информировать надзорные органы, в том числе органы местного самоуправления, о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.15. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных настоящим договором и решением общего собрания собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья лиц, проживающих в многоквартирном доме, устранением аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с исполнением предписания надзорного (контрольного) органа, а также органа местного самоуправления, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.16. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в рамках и на основании настоящего Договора, и требований законодательства Российской Федерации.

3.2.17. Оказывать собственникам помещений дополнительные услуги или выполнять другие работы, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств.

3.2.18. В случае возникновения необходимости в проведении работ и предоставлении услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, невыполнение которых может создать угрозу бесперебойного (безопасного) функционирования (состояния) инженерных систем, строительных (ограждающих несущих и ненесущих) конструкций, а также иного имущества относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, управляющая организация вправе дополнительно по своему усмотрению произвести указанные работы и услуги.

3.2.19. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, производить денежное вознаграждение председателю Совета многоквартирного дома, в случаях установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.20. Требовать допуска представителя Управляющей организации в помещение, занимаемое собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации, и с целью исполнения настоящего Договора.

3.2.21. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.22. Заключить за отдельную от настоящему Договору плату договор страхования объектов общего имущества собственников помещений многоквартирного, со страховой организацией, в том числе на основании принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.2.23. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия.

3.2.24. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки достоверности представленных собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляет собственник, наниматели и/или пользователь помещения).

3.2.25. Для проведения проверок, указанных в п.п. 3.2.23-3.2.24 настоящего Договора, управляющая организация уведомляет собственников и нанимателей помещений, путем размещения на информационных досках (стендах) и входах в подъезды соответствующих объявлений, с отражением даты и времени проведения проверок.

3.2.26. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, путем рассмотрения данного предложения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, в том числе в рамках исполнения п. 3.2.27 настоящего Договора.

3.2.27. В течении срока действия настоящего Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. Информация о всех проводимых общих собраниях собственников в очной, заочной или очно-заочной формах, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационных досках (стендах) и (или) входах в подъезды многоквартирного дома.

3.2.28. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 20-го (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.29. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных правилами предоставления коммунальных услуг, а также в случаях, предусмотренных договорами предоставления коммунальных услуг для данного многоквартирного дома, заключенных между Управляющей организацией и ресурсо-снабжающими организациями.

3.3. Собственники имеют право.

3.3.1. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору.

3.3.2. Требовать от управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.3.3. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества.

3.3.4. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома, а также другими работами.

3.3.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом на несколько месяцев вперед.

3.3.6. Требовать перерасчета размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ, установленных и зафиксированных в порядке и на основаниях, установленных законодательством Российской Федерации.

3.3.7. Требовать от управляющей организации ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора.

3.3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, и настоящим Договором, отнесенные к полномочиям собственников помещений многоквартирного дома.

3.4. Собственники обязаны:

3.4.1. Определить уполномоченного представителя для оперативного решения вопросов, связанных с обслуживанием многоквартирного дома, и лиц его замещающих.

3.4.2. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору за жилищно-коммунальные услуги и прочие работы и услуги, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанном в счете-квитанции. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями настоящего Договора, а также требованиями законодательства Российской Федерации.

3.4.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям.

3.4.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум и вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 07-00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других помещениях.

3.4.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие собственникам помещений для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных систем, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для проверки их состояния, выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для работников аварийных служб, с целью устранения аварийных ситуаций – в любое время.

3.4.6. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок, об отчуждении помещения.

3.4.7. При заключении договоров социального найма или аренды помещения, в период действия настоящего Договора, собственник обязан информировать нанимателей и/или арендаторов, об условиях настоящего Договора.

3.4.8. Представлять в десятидневный срок с момента приобретения права собственности на помещение, установленные законом документы, подтверждающие данное право.

3.4.9. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

3.4.10. Собственники помещений обязаны избрать совет многоквартирного дома и председателя совета из числа членов совета многоквартирного дома, в порядке и на основаниях предусмотренных и установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.11. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.4.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.4.13. Использовать индивидуальные приборы учета в соответствии с правилами установленными настоящим Договором и требованиями законодательства Российской Федерации.

3.4.14. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора ТКО и на придомовой территории. В случае проведения ремонта в квартире собственники, наниматели и пользователи помещений обязаны

самостоятельно и за свой счет производить вывоз строительного мусора на полигон для последующей утилизации, или в случае вывоза мусора силами Управляющей организации, оплатить в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, согласно выставленного Управляющей организацией счета.

3.4.15. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

3.4.16. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя, использование на ГВС и др.).

3.4.17. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления и Управляющей организации.

3.4.18. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

3.4.19. Не устанавливать, не подключать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже дома.

3.4.20. Соблюдать правила пожарной безопасности при эксплуатации электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств и отопительных приборов.

3.4.21. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, подвалы. Не хранить в принадлежащих им местах общего пользования вещества и предметы загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стенах в местах общего пользования.

3.4.22. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещениях, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.4.23. Содействовать Управляющей организации в исполнении настоящего Договора.

3.4.24. Принимать отчеты Управляющей организации о выполненных работах и оказанных услугах, а также подписывать акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.25. Не загромождать подходы к коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

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

4. Цена и порядок расчетов.

4.1. Собственник производит оплату в рамках настоящего Договора, за услуги предоставляемые Управляющей организацией по исполнению настоящего Договора.

Расходы за содержание помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе:

- оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло и водоснабжения, водоотведения, лифтового оборудования;

- расходов на оплату холодной воды, электрической энергии, отведения сточных вод, потребляемых/отводимых при выполнении минимального перечня работ/услуг в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением коммунальных услуг по п. 40 Правил № 354);

- обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг;

- на снятие показаний приборов учета;

- на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.2. Собственники, наниматели и/или пользователи помещений самостоятельно оплачивают услуги банка по приему квартирных платежей.

4.3. Плату за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем работ и услуг, отраженных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации и должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

Стоимость работ за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определена в Приложении № 1 к настоящему Договору.

По истечении срока действия тарифа на содержание и текущий ремонт, собственники обязаны утвердить тариф на содержание и ремонт в порядке, установленном действующим законодательством.

В случае если собственники по истечении срока действия установленного тарифа на содержание и ремонт не утвердили его на новый срок, Управляющая организация, руководствуясь п. 4 ст. 158 Жилищного Кодекса Российской Федерации, вправе установить тариф, утвержденный органом местного самоуправления, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.5. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией счета (квитанции-извещение – для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату – для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора, а также расходы понесенные управляющей организацией в ходе исковой-претензионной работы по взысканию такой задолженности.

4.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая организация производит перерасчет услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей – до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачиваются дополнительно.

4.11. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору. Перерасчет платы по услуге «содержание жилья» не производится.

4.12. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, 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 или бездействия третьих лиц или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При соблюдении управляющей организации условий договора управления по услуге «содержание и текущий ремонт», в том числе по услугам, которые выполняются по мере необходимости при отсутствии в конкретном отчетном периоде потребности в их исполнении, перерасчет не производится.

5. Ответственность сторон.

5.1. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в принадлежащее ему помещение, для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранении аварий.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, или не принятия решения собственников по текущему, и при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, по капитальному ремонту. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.5. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по настоящему Договору, собственники оплачивают пени в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.6. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьим лицам за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуациях.

5.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.8. В случае причинения убытков собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятии собственниками решения о его ремонте Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5.10. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работы (оказанной услуги);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

5.11. Управляющая организация несет ответственность за оказываемые услуги по настоящему Договору, в пределах, определенных балансовой принадлежностью объектов, относящихся к данному многоквартирному дому.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Особые условия.

6.1. Все споры возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются собственником помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Контроль за соблюдением настоящего Договора, в пределах своей компетенции осуществляются:

- собственниками жилых помещений;
- органами территориального общественного самоуправления (советом многоквартирного дома);
- органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами;
- территориальными органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации;

- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями и др. уполномоченными органами;

-иными лицами, установленными требованиями законодательства Российской Федерации.

6.4. Споры вытекающие из настоящего Договора, подлежат разрешению в судебном порядке по месту заключения Договора ил по месту нахождения управляющей организации.

7. Срок действия Договора.

7.1. Договор заключается на 01 (один) год с 30.08.2021 по 30.08.2022.

7.2. Если ни одна из сторон не заявит о его прекращении, либо изменении, настоящий Договор считается пролонгированным на последующие 03 (три) календарных года.

7.3. В случае если стороны не придут к взаимному соглашению по вопросам, возникшим при исполнении настоящего Договора, он подлежит расторжению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента предоставления подтверждающих документов о прекращении у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме.

7.5. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.7. Стороны настоящего Договора, в том числе Управляющая организация, приступают к исполнению обязательств по настоящему Договору, с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации и/или с момента отраженного в решении территориального органа Государственной жилищной инспекции Приморского края.

8. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

8.1. В случаях нарушения качества работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или причинения вреда жизни, здоровью и имущества собственника, общему имуществу собственников помещений, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника, составляется Акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организации или собственником своей вины в возникшем нарушении, акт не может составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, стороны подписывают дефектную ведомость.

8.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением, представителем подрядных организацией, свидетелей (соседей) и других лиц.

8.3. 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 Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

8.4. Акт составляется в присутствии Собственника. При отсутствии собственника и лиц пользующихся его помещением, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его помещением. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков, акт составляется в произвольной форме.

9. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом

9.1. Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом осуществляется в соответствии с разделом V Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

10. Расторжение договора.

10.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости.

10.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора, в том числе средств, направленных на инвестирование в общее имущество дома и выполненные работы.

10.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке, приняли решение на общем собрании, о прекращении договорных отношений и за 60 дней до его окончания, уполномоченное Собственниками лицо направило в адрес Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования.

11. Прочие условия.

11.1. Организация проведения общих собраний собственников предусматривает оформление в форме Регламента проведения общего собрания, устанавливающего компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников.

11.2. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

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

11.4. Контроль деятельности Управляющей организации осуществляется Собственниками путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг, а в случае его отсутствия - любым из собственников;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

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

11.5. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

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

11.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

11.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений МКД.

11.9. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3. Форма платежного документа.

Приложение № 4. Форма акта выполненных работ

12. Реквизиты сторон

Управляющая организация
ООО «УЖИК-1»
692522, Приморский край, г. Уссурийск,
ул. Тургенева, 33а, 26-99-55
ИНН/КПП 2511070636/251101001
р/счет 40702810500610000825
к/сч 30101810200000000803
ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»
в г. Уссурийске
БИК 040507803

Собственник помещения
Храпатая Татьяна Владимировна

Паспорт: Серия 0501 № 545325,
выдан 15.11.2001 ОВД Уссурийского района
Приморского края
Собственник жилого помещения,
расположенного по адресу:
Приморский край, г. Уссурийск,
с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 66 «а», кв. 18
СоГРП № 25-25-12/088/2011-190 от 27.12.2011

Ген. директор _____ Лахман М.С.



Храпатая Т.В. 16.11

подпись

расшифровка подписи

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и (или) обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отсекающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отсекающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
8. 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 дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, 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, линии телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системах холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети.

ООО «УЖИК-1»
692522, Приморский край, г. Уссурийск,
ул. Тургенева, 33а, 26-99-55
ИНН/КПП 2511070636/251101001
р/счет 40702810500610000825
к/сч 30101810200000000803
ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»
в г. Уссурийске
БИК 040507803



Ген. директор Лажман М.С.

Храпатая Татьяна Владимировна

Паспорт: Серия 0501 № 545325,
выдан 15.11.2001 ОВД Уссурийского района
Приморского края
Собственник жилого помещения,
расположенного по адресу:
Приморский край, г. Уссурийск,
с. Новоникольск, ул. Колхозная, д. 66 «а», кв. 18
СоГРП № 25-25-12/088/2011-190 от 27.12.2011

[Handwritten signature]

Храпатая Т.В. № 18

Раздел 1 Сведения о плательщике и исполнителе услуг

з/е _____ 201__ г. (расчетный период)
 Ф.И.О.(наименование) плательщика собственника/наимателя

Адрес **692500, Приморский край, Уссурийск г, _____, дом № _____, кв. _____**

Площадь помещ. / здания _____ кв.м. Кол-во прож. / зарег. _____ 1 / 1

Наименование организации **ООО "УЖИК-1" ИНН _____**

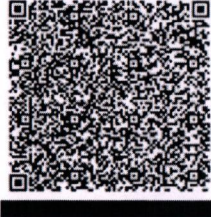
Адрес **Приморский край, Уссурийский р-н, г. Уссурийск, ул.Тургенева, дом № 33, корпус А**

26-99-55 диспетчер, 31-90-04 бухгалтерия, 31-90-05 общий, (www.domyk.org) (www.reformagkh.ru)
 приемный день четверг с 9.00 до 18.00 обеденный перерыв с 13.00 до 14.00

ком.рес. на сод. о/и электрическая энергия	ком.рес. на сод. о/и холодная вода	сод-ие и ремонт о/и	ВСЕГО	Фактич., подпись

Раздел 2 Информация для внесения платы получателю платежа (получателям платежей)

Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты	№ л/счета (иной идентификатор плательщика)	Виды услуг	Сумма к оплате, руб.
ООО "УЖИК-1"	р/с _____, в ПАО СБСБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК", к/с 30101810200000000803, БИК 040507803	л/с № _____	Содержание жилого помещения	
Справочно:				
Задолженность за предыдущие пер.				
Аванс на начало расч. периода 0,00				
в т.ч. оплаты 0,00				
Дата посл. оплаты				
Пени: 0,00				
Итого к оплате:				



Линия отрыва

Раздел 1 Сведения о плательщике и исполнителе услуг

з/е _____ 201__ г. (расчетный период)
 Ф.И.О.(наименование) плательщика собственника/наимателя

Адрес **692500, Приморский край, Уссурийск г, _____ ул., дом № _____, кв. _____**

Площадь помещ. / здания _____ кв.м. Кол-во прож. / зарег. _____ 1 / 1


Наименование организации **ООО "УЖИК-1" ИНН _____**

Адрес **Приморский край, Уссурийский р-н, г. Уссурийск, ул.Тургенева, дом № 33, корпус А**

26-99-55 диспетчер, 31-90-04 бухгалтерия, 31-90-05 общий, (www.domyk.org) (www.reformagkh.ru)
 приемный день четверг с 9.00 до 18.00 обеденный перерыв с 13.00 до 14.00

Раздел 2 Информация для внесения платы получателю платежа (получателям платежей)

Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты	№ л/счета (иной идентификатор плательщика)	Виды услуг	Сумма к оплате, руб.
ООО "УЖИК-1"	р/с _____, в ПАО СБСБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК", к/с 30101810200000000803, БИК 040507803	л/с № _____	Содержание жилого помещения	
Справочно:				
Задолженность за предыдущие пер.				
Аванс на начало расч. периода 0,00				
в т.ч. оплаты 0,00				
Дата посл. оплаты				
Пени: 0,00				
Итого к оплате:				



Раздел 3 РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Виды услуг	Ед.изм.	Объем коммунальных услуг*		Тариф / Разм. пл.	Входящее сальдо	Оплата жильцами	Размер платы за		Всего начисл. за расчетный период, руб.	Перерасчеты всего, руб.	Льготы,	Итого к оплате за расч. период руб.
		индив. потреб.	общедом. нужды				индив. потреб.	общедом. нужды				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ												
сод-ие и ремонт о/и	м2	X	X				X	X				
ком.рес. на сод. о/и холодная вода	м2	X	X				X	X				
ком.рес. на сод. о/и электрическая энергия	м2	X	X				X	X				
Итого к оплате за расчетный период												

Раздел 4 Справочная информация

Норматив потребления ком. услуг		Тек. показания приборов учета ком. услуг		Суммарный объем ком. услуг в доме	
инд. потреб.	общедом. м.	инд. (квартир.)	общедом. мовых	в помещ. дома	на общ. нужды
1	2	3	4	5	6
0,000	0,000			0,000	0,000
0,000	0,000			0,000	0,000
0,000	0,000			0,000	0,000

* - указывается объем коммунальных услуг, определенный, исходя из:

- (1) - нормативов потребления коммунальных услуг;
- (2) - показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета;
- (3) - среднемесячного потребления коммунальных услуг;
- (4) - исходя из показаний общедомового прибора учета;
- (5) - расчетного способа для нежилых помещений.

Уважаемые квартиросъемщики, убедительная просьба, оплату вносить до 20 числа, так как учтены платежи поступившие до 25 числа расчетного периода включительно.

ООО "УЖИК-1"

Акт выполненных работ № _____ от " ____ " _____ 2021г.

Заказчик: _____
(Адрес)

Причина вызова: _____
Время, удобное для заказчика: _____

Категория работ: _____
Ответственный: _____
(ФИО диспетчера) Состав исполнителей: _____
(ФИО исполнителей)

Признаки неисправности: _____

Выполненные работы:
(заполняется исполнителем)

Код	Наименование	Ед. изм.	Количество (план)	Количество (факт)	Цена	Сумма (план)	Сумма (факт)
Итого:							

Время начала работ: _____ Время окончания работ: _____
Оценка выполнения работ: _____
(заполняется заказчиком)

Выше перечисленные услуги выполнены полностью и в срок.
Заказчик претензий по объему, качеству и срокам оказанных услуг не имеет.

Исполнитель: _____
(подпись)

Заказчик: _____
(подпись)

М.П.



**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за
содержание и ремонт жилого помещения
на 2021 год (действует с 10.08 2021 года)**

**1. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Уссурийск,
с. Новоникольск, ул. Колхозная, 66а площадь жилых и нежилых помещений 2951,5 кв.м.**

№ п/п	Наименование	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб. (в ценах на первый год действия договора)	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.
1.	Услуги по управлению домом	141672,00	4,00
	<i>включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	<i>условия выполнения</i>	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов	
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации	
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и <i>комфортного</i> проживания в многоквартирном доме. в т.ч.: – определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; -взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	в порядке, определяемом Управляющей организацией	
	Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей	в порядке, определяемом Управляющей организацией,	
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора	
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН	
	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета,	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя	
	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета	
	Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора	
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно	

	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным	
	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по четвергам	
	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в установленные законом сроки	
	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан (МКП "Партнер"	в установленные законом сроки	
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	в течении 7 рабочих дней с момента обращения	
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в течении 3 рабочих дней, согласованные с потребителем	
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	в течении 10 рабочих дней с момента обращения	
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	ежегодно в течении первого квартала следующего за отчетным	
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета	
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор	
	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием собственников	
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 2х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;	
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома	482393,16	13,62
2.1.	Санитарное содержание общего имущества дома	113337,60	3,20
	<i>Санитарное содержание мест общего пользования дома</i>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	
	Подметание лестниц в том числе чердачных	1 раз в неделю	
	Мытье лестниц в том числе чердачных	1 раз в неделю	
	Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), отопительных приборов, трубы и двери мусорных камер, стен кабин лифта	1 раз в месяц	
	Влажная протирка плафонов светильников	1 раз в 6 месяцев	
	Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода	2 раза в год	
	Дератизация и дезинсекция	2 раза в год	
2.2.	Санитарное содержание придомовой территории	117941,94	3,33
	<i>Содержание в зимний период (с ноября по апрель):</i>		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	
	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в день	
	Сдвигка и подметание снега	Начало работ не позднее 2 часов после начала	

	при обильном снегопаде	снегопада	
	Удаление наледи	При образовании (критерии / требования к удалению образующейся наледи)	
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости	
	Очистка урн от мусора	1 раз в 2 дня	
	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю	
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мере образования (указать требования к удалению образующимся сосулькам и снегу)	
	Содержание в летний период (с мая по октябрь):		
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>	
	Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	5 раз в неделю	
	Подметание территории в дни обильных осадков	1 раз в 2 дня	
	Уборка мусора с газонов	5раз в неделю	
	Очистка урн от мусора	5раз в неделю	
	Уборка контейнерных площадок	5раз в неделю	
	Стрижка газонов	2 раза за сезон	
2.3.	Вывоз отходов, не относящихся к ТКО, содержание контейнерной площадки	17709	0,50
2.4.	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома	233404,62	6,59
	<p><i>включает следующий перечень работ, услуг:</i></p> <p>1.Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно состава общего имущества дома (Приложение № 2 к Договору) осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>2.Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации;</p> <p>3.При проведении технических осмотров (весной и осенью -2 раза в год) мест общего пользования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение незначительных неисправностей внутренних систем отопления, канализации, холодного водоснабжения, вентиляции, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров, замена разбитых стекол, смена перегоревших электролампочек, протирка электролампочек, незначительный ремонт электропроводки, устранение мелких неисправностей электротехнических устройств и др. в местах общего пользования; - прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов; - осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах. <p>4.При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:</p> <ul style="list-style-type: none"> - регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления; - замена разбитых стекол в местах общего пользования, мелкий ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях; - установка пружин на входных дверях в местах общего пользования; - обследование и прочистка вентиляционных каналов; <p>5.Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы: устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения.</p> <p>6. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника; - наладка и регулировка системы отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры; - аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии. 		

2. Перечень работ по текущему ремонту не определён.

3. Определение стоимости работ, услуг по Перечню работ, услуг и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на текущий год действия Договора

Площадь жилых и нежилых помещений 2951,5 м²

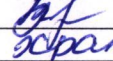
Виды работ	Стоимость финансирования на 1 м2	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб.
1. Услуги по управлению многоквартирным домом	4,00	141672,00
2. Услуги по содержанию многоквартирного дома	13,62	482393,16
3. Работы по текущему ремонту	7,00	247926,00
Итого:	24,62	871991,16

Директор ООО "УЖИК-1"


М.С. Яхман



Собственник помещений


Красовская А.А. кв. 18