

ДОГОВОР № _____
об управлении многоквартирным домом

г. Симферополь

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице директора Сесенко Н.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Потребитель»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (копия протокола от «__» _____ 2018г. г. №1), хранится по адресу:
г. Симферополь, ул. Камская, 29 помещения №4,5\0

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и пользователей помещений многоквартирного дома, указанного в п.2.3 настоящего Договора.

1.3. Способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией на условиях, определенных данным Договором.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 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», Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Крым, регулирующими взаимоотношения Сторон по настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Потребителя, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Потребителю, а также членам семьи Потребителя.

2.2. Управляющая компания по заданию Потребителя в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Потребителю по настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Работы, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, подлежат урегулированию на основании отдельного договора, который заключается на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.3. **Общая характеристика многоквартирного дома** расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Камская, дом 29А (Далее – многоквартирный дом) указана в Приложение №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика помещения Потребителя:

- адрес: г. Симферополь, ул. Камская, д. 29А, _____.

-квартира (помещение) принадлежит Потребителю на основании _____
N _____ от «__» _____ Г.,
выданного _____,

- общая площадь квартиры (помещения) _____ м², - этаж _____,

2.5. Для учета объема потребления коммунальных услуг у Потребителя установлены индивидуальные приборы учета электроэнергии, воды, газа. Характеристики приборов учета коммунальных услуг, начальные показания, место размещения указываются в акте, который оформляется Управляющей компанией в присутствии Потребителя.

2.6. Управляющая компания осуществляет управление многоквартирным домом в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: 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; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.7. Управляющая компания предоставляет следующие услуги и работы:

2.7.1. коммунальные услуги:

- водоснабжение и водоотведение,

- электроснабжение.

- обращение с твердыми коммунальными отходами.

2.7.2. услуги и работы по содержанию общего имущества в соответствии с Перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2.7.3. услуги, оказываемые за разовую плату или на основании отдельного договора, а именно: выполнение сантехнических, электротехнических, ремонтных и других работ в помещениях и на коммуникациях, не относящихся к общедомовым и не включенных в структуру размера платы по содержанию общего имущества, по заявкам Потребителя и др. Работы и услуги, не предусмотренные Приложением №2 к настоящему Договору, оплачиваются Потребителем дополнительно и оказываются Управляющей компанией на договорной основе.

2.7.4. услуги по охране придомовой территории устанавливаются решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленным протоколом общего собрания собственников помещений. Услуги по охране придомовой территории, при наличии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оплачиваются Потребителем дополнительно в размере исходя из договора с охранной организацией.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. приступить к исполнению обязанностей по настоящему Договору с 1 июля 2017 года.

3.1.4. с целью обеспечения надлежащего технического обслуживания внутридомового газового оборудования лифтового хозяйства, противопожарных систем заключить соответствующие договоры со специализированными организациями, имеющими необходимые разрешения и лицензии.

3.1.5. Самостоятельно, без привлечения подрядных организаций выполнять следующие работы и услуги:

- проводить силами компетентных специалистов периодические плановые осмотры общего имущества и инженерного оборудования, входящего в общее имущество собственников помещений многоквартирного дома;

- исполнение функций, установленных Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2014 № 209-ФЗ;

- изготовление, тиражирование, фальцевание и доставка платёжных документов, в соответствии с которыми Потребитель производит оплату потреблённых коммунальных услуг и выполненных работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

- содержание и ведение текущего расчётного банковского счёта, на который производится перечисление денежных средств в соответствии с платёжными документами Управляющей компании;

- хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

В остальных случаях Управляющая организация вправе привлекать сторонние организации для выполнения работ и оказания услуг, обусловленных настоящим Договором.

3.1.6. предоставлять общему собранию собственников многоквартирного дома предложения по вопросам содержания и проведения ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. осуществлять разработку перечня услуг и работ, подготовку предложений о проведении капитального ремонта, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ.

3.1.7. обеспечить содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), в т.ч. путем осуществления контроля за надлежащим исполнением договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, проведения претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. обеспечить качество предоставляемых коммунальных услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.9. производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения.

3.1.10. производить начисление, сбор, перерасчет платежей Потребителя. Управляющая компания осуществляет перерасчет размера оплаты услуг по настоящему Договору в течение 10 календарных дней с даты предоставления Потребителем документов, подтверждающих основания и размер такого перерасчета.

3.1.11. не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставлять Потребителю платежные документы на оплату услуг по настоящему Договору.

3.1.12. ежегодно на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год,

3.1.13. принимать сообщения Потребителя о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки.

3.1.14. информировать Потребителя путем размещения информации на информационных стендах о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность; в случае проведения планового перерыва в предоставлении услуг такая информация подлежит размещению в течение 2-х рабочих дней с получения соответствующего уведомления от ресурсоснабжающей организации.

3.1.15. обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, уведомить Потребителя о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем размещения соответствующей информации на стендах, приступать к устранению аварий в течение 1 часа с момента выявления аварийной ситуации или получения заявки Потребителя, в т.ч. в телефонном режиме, обеспечить устранение аварийной ситуации в наиболее короткие сроки с учетом сложности аварии, а в случаях, когда законодательством РФ предусмотрены специальные требования к осуществлению деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, Управляющая компания обязана сообщить об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролировать устранение ими таких аварий и повреждений.

3.1.16. фиксировать факты причинения вреда имуществу многоквартирного дома.

3.1.17. осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Информировать собственников помещений многоквартирного дома о предстоящих очередных и внеочередных собраниях собственников помещений по форме и в сроки, установленные законодательством, если инициатором данных собраний выступает Управляющая компания.

3.2. Управляющая компания имеет право:

3.2.1. требовать от Потребителя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.2. требовать от Потребителя погашения задолженности за жилищно-коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке.

3.2.3. самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. привлекать к оказанию услуг и выполнению работ по настоящему договору специализированные организации на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. ограничивать или приостанавливать предоставление Потребителю коммунальных услуг в случае наличия задолженности по оплате платы по настоящему договору в соответствии с порядком, установленным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

В случае, если Потребитель препятствует допуску представителя Управляющей компании в помещение потребителя или к местам нахождения инженерных коммуникаций общедомовых сетей, средств учета и т.д., Управляющая компания имеет право составить акт об отказе допуска. В случаях, когда вследствие отказа допуска Потребителем возникла аварийная ситуация или ликвидация аварийной ситуации невозможна, то Потребитель несет ответственность по возмещению вреда Управляющей компании и третьим лицам.

3.2.6. По решению общего собрания заключать договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам, использовании такого имущества.

3.2.7 Самостоятельно определять способ выполнения работ и (или) оказания услуг в рамках содержания и ремонта общего имущества в МКД (собственными силами или с помощью привлеченных организаций на основании договоров подряда, иных договоров в соответствии с п. 3.1.5 настоящего Договора).

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим федеральным и местным законодательством, муниципальными правовыми актами, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Потребитель обязуется:

3.3.1. использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением, соблюдать права и законные интересы других собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников и придомовой территории.

3.3.2. своевременно вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также возмещать расходы, связанные с отсоединением и присоединением к системам водо-, электро- снабжения, понесенные Управляющей компанией на основании акта, составленного Управляющей компанией.

3.3.3. обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в пп. 3.2.5 Договора.

В случае длительного отсутствия сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Потребителя при его отсутствии.

3.3.4. соблюдать меры пожарной безопасности при использовании электрического, электромеханического, газового и другого оборудования, не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.3.5. не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.6. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (в случае установки электрооборудования, суммарная мощность которых превышает нормативную на квартиру собственникам квартир необходимо предоставлять технические условия от энергоснабжающей организации на установку).

3.3.7. не производить без согласования с Управляющей компанией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.3.8. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.9. не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования.

3.3.10. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.11. не проводить работы на фасаде здания (остекление балконов, закрепление кондиционеров, приемных антенн спутникового телевидения, сушилок для белья), в местах общего пользования без согласования с Управляющей компанией. Во избежание нарушения архитектурного решения здания согласование и осуществление работ указанных в настоящем пункте допускается при наличии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленным протоколом общего собрания собственников помещений.

3.3.12. возмещать Управляющей компании и третьим лицам вред, причиненный вследствие невыполнения условий договора и нарушения правил пользования общими помещениями и придомовой территорией. При нарушении Потребителем правил пользования общими помещениями и придомовой территорией, Потребитель устраняет нарушения за свой счет, в сроки, установленные Управляющей компанией, а при неустранении нарушений – оплачивает расходы Управляющей компании по их устранению.

3.3.13. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в будние дни в период с 7.00 до 21.00).

3.3.14. предоставлять управляющей компании документы, необходимые для надлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

3.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством РФ.

3.4. Потребитель имеет право:

3.4.1. требовать от Управляющей компании качественного и своевременного исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.4. получать от Управляющей компании сведения о правильности начисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

3.4.5. требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.4.6. реализовывать иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных Приложениями № 2, 3 к настоящему Договору,

2) плату за коммунальные услуги.

3) плата за услуги по охране придомовой территории.

4.2. Расчетный период для оплаты платы за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных в п.п.1 п.4.1 настоящего Договора, устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленным протоколом общего собрания собственников помещений. Если решение об установлении размера платы за текущее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома не было принято общим собранием собственников помещений, размер платы устанавливается на уровне, определенном соответствующим жилищным законодательством.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги за расчетный период рассчитывается, исходя из объема (количества) потребленного коммунального ресурса согласно показаний индивидуальных приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти Республики Крым в порядке, установленном федеральным законом.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

Потребитель в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в принадлежащем ему помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с долей в праве общей

собственности на общее имущество многоквартирного дома пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Потребителю.

4.5. При предоставлении в расчетном периоде Потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Потребителя от оплаты такой услуги.

Управляющая компания обязана осуществить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.6. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей компанией, в т.ч. по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций, не предусмотренных настоящим Договором, устанавливается Управляющей компанией самостоятельно исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией и оплачиваются Потребителем дополнительно.

4.7. Размер платы за оказание услуги по охране придомовой территории, предусмотренные в п.п. 3 п.4.1. настоящего Договора, при наличии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, устанавливается исходя из договора заключенного Управляющей компанией с исполнителем услуг по охране, и оплачиваются Потребителем дополнительно.

4.8. Плата за текущее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного и коммунальные услуги, а также дополнительные работы и услуги, определённые общим собранием собственников помещений вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанном в платежном документе (квитанции)

Платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки Управляющей компанией в почтовый ящик по адресу Потребителя.

4.9. Неиспользование Потребителем принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги в том числе коммунальные услуги потребленные на общедомовые нужды.

4.10. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности и пени на эту задолженность, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения и, соответственно, суммы пени на эту задолженность.

4.11. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается ежегодно до 1 декабря решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, что оформляется протоколом общего собрания собственников помещений. Изменение платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме действует с даты принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений, если иной срок не указан в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Изменение размера платы за оказание услуг, выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.12. В случае увеличения расходов, связанных с оказанием услуг, выполнением работ по настоящему Договору, Управляющая компания имеет право требовать от собственников помещений в многоквартирном доме увеличения размера платы за оказание услуг, выполнение работ, предусмотренных пп.1 п.4.1 настоящего Договора, путем принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений. Управляющая компания имеет право направить уведомление об увеличении размера платы за оказание услуг / выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома уполномоченному представителю собственников помещений не позднее 1 декабря текущего календарного года. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны рассмотреть требование Управляющей компании об изменении размера платы за помещение принадлежащее потребителю на общем собрании собственников помещений не позднее 1 декабря текущего календарного года.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При предоставлении Управляющей компанией услуг, работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Потребитель вправе потребовать

от Управляющей компании уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав потребителей".

5.3. В случае нарушения сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая компания имеет право взыскать с Потребителя пеню в размере, предусмотренном ст.155 Жилищного кодекса РФ, за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до 01.01.2019г. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений либо уведомления Управляющей компании об отказе от настоящего Договора, срок действия настоящего Договора ежегодно продлевается до 1 января следующего календарного года.

6.2. Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора в случае не выполнения собственниками помещений требований п.4.11 настоящего Договора, уведомив об этом уполномоченного представителя собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем за 30 календарных дней до даты прекращения срока действия Договора.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут в случае принятия общим собранием собственников помещений иного способа управления многоквартирным домом или выбора иной управляющей организации. В таком случае датой расторжения настоящего Договора является 30-й календарный день с даты получения Управляющей компанией надлежащим образом оформленного и заверенного протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

6.4. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента окончания срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в результате выполнения условий настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. В случае не достижения соглашения при разрешении спорных вопросов, спор подлежит рассмотрению в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, по месту нахождения Управляющей компании.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.4. Текст настоящего Договора, любые документы, информация и сообщения, которые касаются настоящего Договора, являются конфиденциальными и не могут передаваться третьим лицам без предварительного письменного согласия на то другой стороны настоящего Договора, кроме случаев, когда такая передача связана с исполнением настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.5. Потребитель дает согласие Управляющей компании на обработку, хранение, распространение и использование персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года (далее федерального закона № 152). Управляющая компания обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Потребителя и безопасность персональных данных Потребителя при их обработке в соответствии с требованиями указанного федерального закона № 152. Управляющая компания вправе раскрывать и распространять персональные данные Потребителя в случаях, необходимых для исполнения обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору либо выполняя требования правоохранительных органов, органов власти или местного самоуправления.

7.6. Подписанием настоящего Договора Потребитель предоставляет Управляющей компании право направлять Потребителю информацию, связанную с исполнением настоящего Договора, используя любые каналы связи, включая отправку SMS-сообщений на номер мобильного телефона Потребителя, почтовыми отправлениями, телеграммами, голосовыми сообщениями, сообщениями по электронной почте и другими средствами связи согласно реквизитам Потребителя. Потребитель в любое время может отказаться от получения информации в форме SMS-сообщений на номер мобильного телефона Потребителя, голосовыми сообщениями, сообщениями по электронной почте путем направления в адрес Управляющей компании письменного уведомления почтовой связью заказным письмом.

7.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Потребителя, второй - у Управляющей компании. Управляющая компания имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

7.8. Управляющая компания не имеет право передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия на то Потребителя.

7.9. Настоящий Договор регулируется материальным и процессуальным правом Российской Федерации

7.10. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 – Общая характеристика многоквартирного дома;

Приложение №2 – Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию дома;

Приложение №3 – Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию дома.

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая компания»

«Потребитель»

Общество с ограниченной ответственностью
"ЛИДЕР"

295000 г.Симферополь, ул.Камская, 29, пом.4,5

ОГРН - 1159102046234

ИНН - 9102166925

КПП - 910201001

ОКПО - 00850951

РНКБ Банк (ПАО)

БИК - 043510607

р/с: 40702810140480000666

т. 3(652) 66-94-76

сайт УК «Лидер» Lider-kommun.ru

паспорт серии _____ № _____

выдан « _____ » _____ 201__ г.

место регистрации _____

место проживания _____

телефон _____

Директор _____ Н.А. Сесенко

/ _____ / _____ /

**Общая характеристика многоквартирного дома
по адресу г. Симферополь ул. Камская, 29-А.**

- год постройки: 2015г.;
- этажность: 10 этажей;
- количество квартир: 65
- площадь застройки: 578,0 кв. метров;
- общая площадь дома: 4489,2 кв. метров;
- жилая площадь квартир: 1709,2 кв. метров;
- общая площадь квартир: 3704,0 кв. метров;
- общая площадь вспомогательных помещений: 637,8 кв. метров в том числе, кв. метров:
- лестничные клетки с коридорами: 553,6 кв. метров;
- вестибюль: 38,9 кв. метров;
- шахты и машинные отделения лифтов: 10,1 кв. метров;
- другие технические помещения: тамбуры, технические помещения: 35,2 кв. метров;

«Управляющая компания»

«Потребитель»

Директор _____ **Н.А. Сесенко**

/ _____ / _____ /
(подпись) (ФИО)

Перечень услуг и работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Симферополь ул. Камская, 29-А.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

А. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома (обход и осмотр всех систем многоквартирного дома осуществляется не реже 1 раза в квартал, при необходимости - с участием уполномоченного представителя дома).

1. Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов) - в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов) - в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам

4. Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал) – постоянно

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Побелка цоколя – 1 раз в год

2. Укрепление водосточных труб, колен и воронок - по мере необходимости

3. Консервация системы центрального отопления - 1 раз в год

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях - по мере необходимости

2. Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления - ежегодно

3. Выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

4. Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках – по мере необходимости;

5. Закрытие продухов в подвалах, ремонт слуховых окон – по мере необходимости.

Г. Аварийное обслуживание

1. Обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, заливание, замыкание проводки и т.п.). - постоянно, по заявкам

2. Обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, заливания, замыкания и т.п. - постоянно, по заявкам

3. Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков - по заявкам

Д. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета

1. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией), снятие показаний - ежемесячно

2. Проверка общедомовых приборов учета - в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией

Е. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности

1. Уборка и очистка придомовой территории - по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома

2. Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли) - по мере необходимости

3. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. - по мере необходимости

4. Уборка помещений общего пользования (подметание и мытье лестничных клеток и маршей) - по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома

5. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией) - по графику

6. Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории - объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования

7. Выкашивание травы - не менее 2 раз в течение мая-сентября

8. Устройство клумб - объем работ и перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем дома в пределах поступившего финансирования

9. Уход за клумбами (прополка, полив) - еженедельно

10. Дезинсекция, дератизация подвальных помещений - не менее одного раза в год

11. Принятие первичных мер противопожарной безопасности в соответствии с пожарной декларацией

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Фундаменты

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка мест общего пользования

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение и центральное отопление

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

Плановая замена стояков и лежачих, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества)

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Отмостка

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

Организация эксплуатации многоквартирного дома

Мониторинг технического состояния дома

Составление актов

Планирование работ по содержанию и ремонту

Составление сметных расчетов

Восстановление и ведение технической документации

Делопроизводство и хранение документации

Управление персоналом

Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей

Услуги паспортиста

Установление договорных отношений с ресурс снабжающими и подрядными организациями

Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)

Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета

Ведение электронной базы потребителей

Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги

Оформление и доставка квитанций

Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок

Ведение лицевого счета многоквартирного дома

Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления

Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности

Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами)

Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13-17, 21)

Банковское обслуживание расчетного счета

Информационная работа с собственниками.

«Управляющая компания»

«Потребитель»

Директор

_____ Н.А. Сесенко

/ _____ / _____
(подпись) (ФИО)

**Размер платы
по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
по адресу г. Симферополь ул. Камская, 29-А**

№ п/п	Наименование услуг	Основание ПП РФ №290 от 03.04.2013	Размер платы руб/м²	Периодичность и условия выполнения работ
1	Содержание и ремонт конструктивных элементов (лестниц, элементов крыш, стен, фундаментов)	с 1-го по 13	3,56	По плану работ, по мере необходимости
2	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (внутридомовых систем холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения), в т.ч.	с 14-го по 20	5,62	По плану работ, по мере необходимости
2.1	Техническое обслуживание и ремонт систем холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения		3,81	По мере необходимости
2.2	Содержание и ремонт лифтов		1,36	По договору
2.3	Ежегодное страхование лифтов		0,05	Ежегодно
2.4	Проведение технических осмотров системы вентиляции и дымоудаления		0,22	По договору - 2 раза в год
2.5	Содержание системы ВДГО		0,18	По договору
3	Содержание помещений входящих в состав общего имущества МКД	23	5,31	
3.1	Подметание лестничных площадок, маршей и кабин лифтов		2,16	3 раза в неделю
3.2	Мытье лестничных площадок, маршей и кабин лифтов		2,77	3 раза в неделю
3.3	Влажная протирка пыли с почтовых ящиков, перил лестниц, подоконников, светильников; Обметание пыли; Мытье окон и дверей.		0,25	По мере необходимости Мытье окон - 2 раза в год
3.4	Дератизация, дезинсекция		0,13	По договору - 4 раза в год
4	Содержание земельного участка и придомовой территории	24-25	3,47	
4.1	Сдвигание и подметание снега		0,28	20 раз в год
4.2	Очистка кровли от снега		0,10	По мере необходимости
4.3	Посыпка песочно-соляной смесью		0,11	20 раз в год
4.4	Подметание и уборка придомовой территории		1,34	Асфальтовое покрытие - ежедневно
4.5	Содержание газонов (в том числе полив)		1,32	Содержание газонов - ежедневно полив - в летнее время
4.6	Уборка контейнерной площадки и крыльца перед входом в подъезд		0,32	Ежедневно
5	Вывоз ТБО	26	0,81	По договору ежедневно
	ВСЕГО:		18,77	
6	Освещение мест общего пользования		по нормативу	Согласно счету ГУП "Крымэнерго"

«Управляющая компания»

«Потребитель»

Директор _____ Н.А. Сесенко

/ _____ / _____ /
(подпись) (ФИО)