

ДОГОВОР № _____
об управлении многоквартирным домом

г. Симферополь

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице директора Сердюк Н.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Камская, дом 37**, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, действующие на основании Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор в соответствии с решением общего собрания собственников (протокол от « ____ » _____ 20__ г. № ____.)

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является соглашение сторон, согласно которому Управляющая компания от своего имени, по поручению и за счет Собственников, в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества и предоставление коммунальных услуг потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, а также иной деятельности в отношении многоквартирного дома (далее также - МКД), расположенного по адресу Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Камская, дом 37., в объеме и на условиях, определенных настоящим Договором.

1.2. Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

- год постройки: -
- этажность: 9 этажей;
- количество квартир: -
- площадь застройки: -
- общая площадь дома: -
- общая площадь квартир: -
- общая площадь вспомогательных помещений: -
- лестничные клетки с коридорами: -
- шахты лифтов : -

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

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

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

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным (индивидуальным) определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. предоставлять услуги и работы по содержанию общего имущества в соответствии с Перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.1.2. предоставлять коммунальные услуги: - электро/водо снабжение и водоотведение, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. 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.

2.1.4. обеспечивать круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, уведомлять 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.

2.1.5. организовать договорную работу, связанную с совершением мероприятий, необходимых для исполнения условий настоящего Договора, заключать для этого все виды необходимых договоров, вести их полное сопровождение (совершать все фактические и юридические действия);

2.1.6. 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;

- оформление, тиражирование 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;

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и на оказание коммунальных услуг и иных доходов, и расходов в отношении многоквартирного дома;

- сбор платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и иных платежей, установленных решением общего собрания собственников, с собственников (нанимателей) помещений;

- 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.

- 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 ремонта, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ.

- производить расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, поставленные по договорам ресурсоснабжения.

- 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.

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

- ежегодно на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год,

- 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.

- 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.

- фиксировать факты причинения вреда имуществу многоквартирного дома.

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

- 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.

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

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. оказывать 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 №1

к настоящему Договору, оплачиваются Потребителем дополнительно и оказываются Управляющей компанией на договорной основе.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества и иных обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему договору третьих лиц.

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

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

2.2.5. 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.

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

2.2.7. 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).

2.2.8. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома по согласованию с Советом многоквартирного дома и при наличии собранных денежных средств.

2.2.9. В случае возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, накопленные на доме, для организации ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации с уведомлением Председателя Совета многоквартирного дома о выполнении работ по ликвидации аварии и (или) исполнения предписания контролирующей организации и о размере затраченных средств. В случае отсутствия денежных средств на эти виды работ Собственники обязуются в течение шести месяцев возместить Управляющей компании полную стоимость инвестированных средств, путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей компании помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере суммы, определенной соразмерно доле Собственника в общем имуществе многоквартирного дома, и указанной в счет-квитанции, направленной Управляющей компанией. При этом собственник вправе обратиться за рассрочкой платежа.

2.2.10. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при наличии решения общего собрания собственников за дополнительную плату, в том числе:

- заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, телекоммуникационного оборудования, расположенных на общем имуществе с правом осуществления контроля по исполнению условий договоров, внесения изменений и дополнений в договоры, применения штрафных санкций при нарушении условий договоров, взыскания задолженности по договорам, расторжения договоров;

- представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома в судах РФ и иных организациях по вопросам:

- а) истребования из незаконного владения нежилых помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

- б) об обязанности собственников рекламных конструкций демонтировать незаконно установленные рекламные конструкции на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

- в) о признании недействительными разрешений на установку рекламных конструкций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О рекламе»;

- г) об обязанности собственников телекоммуникационного и другого оборудования демонтировать незаконно установленное оборудование на общем имуществе собственников многоквартирного дома;

- д) взыскание неосновательного обогащения, полученного при пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

- е) возмещения ущерба, причиненного общему имуществу собственников многоквартирного дома;

- ж) ведение претензионной, исковой работы, по взысканию денежных средств при выявлении нарушений со стороны исполнителей коммунальных услуг, в т.ч. за непредоставление коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.2.11. 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.

2.3. Собственники обязуются:

2.3.1. 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

2.3.6. 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).

2.3.7. не производить без согласования с Управляющей компанией работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

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

2.3.9. 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.

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

2.3.11. 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 не устранении нарушений – оплачивает расходы Управляющей компании по их устранению.

2.3.12. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 8:00, в обеденное время с 13:00 до 14:00; в выходные и нерабочие праздничные дни с 22:00 до 10:00, в обеденное время с 13:00 до 14:00.

2.3.13. предоставлять Управляющей компании документы, необходимые для надлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

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

2.3.15. Совет многоквартирного дома обязан участвовать в приемке выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. требовать от Управляющей компании качественного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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 жилищно-коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

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

3. ПОРЯДОК СДАЧИ ПРИЕМКИ РАБОТ

3.1. Услуги по содержанию общего имущества принимаются путем оформления и подписания акта приема-сдачи между Председателем совета многоквартирного дома (членом совета многоквартирного дома) и Управляющей компанией.

3.2. Председатель совета многоквартирного дома обязан в течение пяти рабочих дней с момента получения от представителя Управляющей компанией соответствующего акта выполненных работ (услуг) рассмотреть, подписать и вернуть его представителю Управляющей компании, либо составить акт о ненадлежащем оказании работ (услуг) и выставить претензию в письменной форме. При невыполнении указанного условия без уважительных причин акт выполненных работ (услуг) считается подписанным, а выполненные работы - принятыми Собственниками. В случае временного отсутствия Председателя Совета многоквартирного дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета многоквартирного дома.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст.ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Плата за жилое помещение 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 № 1,2 к настоящему Договору,

2) плату за коммунальные услуги потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (Далее- коммунальные услуги ОДН).

Потребитель в составе платы за жилое помещение отдельно вносит 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.

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

4.4. Размер платы за оказание услуг и выполнение работ, предусмотренной п.п.1 п.4.2 настоящего Договора, устанавливается с 01.01.2022г. в размере 18,88 руб. за 1 м².

4.5. 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.

4.6. Плата за 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.

4.8. 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 января 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. Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества индексируется.

В случае увеличения подрядчиками, исполнителями, поставщиками цен (стоимости) работ, услуг, товаров, приобретение которых является обязательным для оказания услуг по настоящему Договору и изменения нормативных актов по вопросам заработной платы, Управляющая компания имеет право индексировать / увеличить размер платы за оказание услуг (работ), предусмотренных п.4.2. настоящего Договора.

В случае увеличения размера платы за оказание услуг (работ), Управляющая компания обязана уведомить об этом Потребителя путем размещения информации на информационных стендах не позднее чем за месяц до начала расчетного периода, в котором устанавливается новый размер платы за оказание услуг (работ).

Стороны договорились, что индексация будет проводиться ежегодно на величину индекса потребительских цен на платные услуги населению (далее – индекс). Индекс берется по данным Центрального банка Российской Федерации, из ежегодно публикуемого информационного бюллетеня «Инфляция на потребительском рынке».

Индексация производится Управляющей компанией путем умножения утвержденного настоящим договором размера платы за жилое помещение на величину индекса.

Стороны согласовали, что все изменения размера платы за оказание услуг (работ), происходящие на основании данного пункта настоящего Договора, не требуют дополнительного согласования с Потребителем и подписания дополнительных соглашений между сторонами настоящего Договора.

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 01.01.2022 года и заключается на 1 год.

При отсутствии решения общего собрания собственников помещений либо уведомления Управляющей компании об отказе от настоящего Договора, срок действия настоящего Договора ежегодно продлевается до 31 декабря следующего календарного года.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чем уполномоченный представитель собственников помещений в многоквартирном доме (совета многоквартирного дома) должен быть предупрежден не позже, чем за месяц до прекращения настоящего Договора.

б) по инициативе собственников в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

6.3. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

6.3.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

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 – Перечень и периодичность оказания услуг по содержанию дома;
Приложение №2 – Размер платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию дома.
Приложение №3 – Реестр собственников МКД..

8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая компания»

«Собственники МКД»

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 ООО «Лидер» Lider-kommun.ru

Настоящий договор одобрен общим собранием
Собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу: РФ, Республика Крым
г. Симферополь, ул. Камская, дом 37

(протокол от «__» _____ 20__ года).

Председатель совета многоквартирного дома в целях
исполнения протокола №__ от «__» _____ 20__ года

Директор _____ **Н.А. СЕРДЮК**

/ _____ / _____ /
(подпись) (ФИО)

**Перечень услуг и работ по управлению,
содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

**4. 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 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 электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – в ходе осмотров, по мере необходимости, по графику ППР.

3. 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. Восстановление отделки цоколя – по мере необходимости.

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

3. Консервация крышной котельной и теплопункта.

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

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

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

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

4. 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, затопление, замыкание проводки и т.п.). – постоянно, по заявкам.

2. Обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, затопления, 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 (по договору) – не менее одного раза в год.
11. Принятие первичных мер противопожарной безопасности в соответствии с пожарной декларацией.

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

6. Фундаменты
Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
7. Стены и фасады
Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.
8. Перекрытия в местах общего пользования
Заделка швов и трещин; окраска.
9. Крыши
Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
10. Оконные и дверные заполнения в подъездах
Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы
Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.
7. Полы в местах общего пользования
Замена, восстановление отдельных участков.
8. Внутренняя отделка мест общего пользования
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.
Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации.
Плановая замена стояков и лежаков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.
10. 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.
11. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
12. Отмостка
Ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.
13. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

3. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом

1. Организация эксплуатации многоквартирного дома
2. Мониторинг технического состояния дома
3. Составление актов
4. Планирование работ по содержанию и ремонту
5. Составление сметных расчетов
6. Восстановление и ведение технической документации
7. Делопроизводство и хранение документации

8. Управление персоналом
9. Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей
10. Установление договорных отношений с ресурс снабжающими и подрядными организациями
11. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)
12. Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета
13. Ведение электронной базы потребителей
14. Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги
15. Оформление и доставка квитанций
16. Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок
17. Ведение лицевого счета многоквартирного дома
18. Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления
19. Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности
20. Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами)
21. Услуги расчетного центра (в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13-17,
22. Банковское обслуживание расчетного счета
23. Информационная работа с собственниками

«Управляющая компания»

» Собственники МКД

Директор _____ **Н.А. Сердюк**

/ _____ / _____ /
(подпись) (ФИО)

**Размер платы по содержанию общего имущества МКД
по адресу г. Симферополь, ул. Камская, дом 37**

| № п/п | Наименование услуг | Основание ПП РФ №290 от 03.04.2013г. | 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 | 5,04 | По плану работ, по мере необходимости |
| 2 | Содержание оборудования и систем инженерно- технического обеспечения (внутридомовых систем холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжение) | с 15-го по 22 | 5,72 | По плану работ, ежедневно, по мере необходимости |
| 2.1 | Техническое обслуживание и ремонт систем холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения. | | 3,67 | Ежедневно. По мере необходимости |
| 2.2 | Содержание и ремонт лифтов | | 1,53 | По договору |
| 2.3 | Ежегодное страхование лифтов | | 0,06 | Ежегодно |
| 2.4 | Проведение технических осмотров системы вентиляции и дымоудаления | | 0,23 | По договору 4 раза в год |
| 2.5 | Обслуживание подземных и внутридомовых газовых сетей | | 0,23 | По договору |
| 3 | Содержание помещений входящих в состав общего имущества МКД | 23 | 3,56 | |
| 3.1 | Сухая и влажная уборка лестничных площадок, маршей, крыльца перед домом и кабин лифтов | | 3,34 | 3 раз в неделю |
| 3.2 | Влажная протирка пыли с почтовых ящиков, перил, подоконников, светильников, дверей | | 0,02 | По мере необходимости |
| 3.3 | Мытье окон | | 0,02 | 2 раза в год |
| 3.4 | Дератизация, дезинсекция, дезинфекция | | 0,17 | По договору 4 раза в год |
| 4 | Содержание земельного участка и придомовой территории | 24-25 | 3,32 | |
| 4.1 | Очистка придомовой территории от снега и льда | | 0,40 | По мере необходимости |
| 4.2 | Подметание и уборка придомовой территории | | 1,62 | 5 раз в неделю |
| 4.3 | Содержание газонов (в том числе полив) | | 0,97 | 5 раз в неделю (полив - в летний период) |
| 4.4 | Уборка контейнерной площадки | | 0,34 | 5 раз в неделю |
| 5 | Расходы на управление и Аварийно-диспетчерская служба | 28 | 1,24 | Круглосуточно |
| | ВСЕГО: | | 18,88 | |
| | Вывоз ТКО | | по нормативу | Ежедневно, по договору |
| | ОДН (электроэнергия) | | по нормативу | Согласно счету ГУП РК "Крымэнерго" |
| | ОДН (водоснабжение) | | по нормативу | Согласно счету ГУП РК "Вода крима" |

«Управляющая компания»

Собственники МКД

Директор _____ **Н.А. СЕРДЮК**

/ _____ / _____ /
(подпись) (ФИО)

РЕСТР СОБСТВЕННИКОВ МКД

| № п/п | ФИО собственника помещения / Наименование собственника - юридического лица | Паспортные данные собственника жилого помещения. | Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности | № кв. | Общая площадь кв.м. | Доля в праве собственности |
|-------|--|--|---|-------|---------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |