

ДОГОВОР №Р-3

управления многоквартирным домом между жилищно-строительным кооперативом и управляющей организацией

г. Ростов-на-Дону

«16» июля 2018 г.

Жилищно-строительный кооператив «Кипарис», именуемое в дальнейшем «ЖСК», в лице **Председателя Правления ЖСК Коротенко Веры Александровны**, Устава Жилищно-строительного кооператива и Протокола внеочередного общего собрания собственников в форме очного-заочного голосования от 09.07.2018 №3, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Уют-2», имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от «18» февраля 2016 г. №400, выданную Государственной жилищной инспекцией Ростовской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» и /или «Исполнитель», в лице **директора Золотухиной Анастасии Петровны**, действующего на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, иными правовыми актами, относящимися к деятельности по управлению Многоквартирными домами, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домов и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации Постановлением 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», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Цель настоящего Договора - управление Многоквартирным домом по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Ростовский, 3 с обеспечением благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлением коммунальных и иных услуг Собственникам, членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям (далее – «наниматели»), арендаторам, субарендаторам (далее – «арендаторы») и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений (членов ЖСК) (Протокол общего собрания в форме очного голосования от «09» июля 2018 г. №2).

1.3. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражены в Приложении №1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Жилищно-строительный кооператив (далее - ЖСК) – добровольное объединение собственников жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в кондоминиуме, некоммерческая организация, расположенная по адресу: пер. Ростовский, 3, г. Ростов-на-Дону.

1.5. Члены ЖСК – физические и юридические лица, являющиеся собственниками помещений в кондоминиуме.

1.6. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Собственник владеет, пользуется и участвует в распоряжении общим имуществом в многоквартирном доме.

1.7. Управляющая организация (Исполнитель) – организация, уполномоченная ЖСК на выполнение функций по управлению обслуживанием дома и предоставлению коммунальных услуг.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Управляющая организация по заданию ЖСК в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные и иные услуги членам ЖСК, собственникам, нанимателям и арендаторам в соответствии с пп. 3.1.2 - 3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Условия настоящего договора являются обязательными для сторон и одинаковыми для всех Членов ЖСК и Собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в соответствии с целями, указанными в п. 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №2 к настоящему Договору).

3.1.3. Заключать договоры с РСО о приобретении коммунальных ресурсов в целях оказания коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а также в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), договоры на предоставление коммунальных услуг, потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с РСО, предоставляющими соответствующие коммунальные ресурсы в МКД, а УО заключает договор с РСО на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, в т.ч: обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и других услуг.

3.1.5. Информировать ЖСК и/или Собственников о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в случае принятия решения общим собранием - текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника. Управляющая компания вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным компаниям;

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме).

3.1.8. Принимать плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в случае принятия решения общим собранием - текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги от Собственника. Управляющая компания вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным компаниям;

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора по настоящему Договору в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, уведомить ЖСК и владельцев о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки ЖСК и/или владельца в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.13. Хранить документацию (базы данных), полученную от управляющей, связанную с управлением Многоквартирным домом документов. По требованию ЖСК и/или Собственника знакомить его с содержанием указанных документов с предварительным согласованием даты и времени ознакомления. Обеспечивать изготовление технической документации МКД при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора, понесенные на изготовление такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников путем включения таких затрат в производственную программу или оплачиваются дополнительно

3.1.14. Организовать и вести прием Собственников, нанимателей и арендаторов по вопросам, касающимся данного Договора, рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г., а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника направлять своего представителя в течении 3 дней.

Уведомить ЖСК и Собственника, нанимателя или арендатора о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.15. Представлять ЖСК предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.16. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую ЖСК и/или Собственникам (нанимателям, арендаторам) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.17. Предоставлять или организовать предоставление ЖСК, Собственникам или уполномоченным ими лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.18. Информировать ЖСК, Собственников, арендаторов и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.1.20. Информировать в письменной форме ЖСК, Собственников, арендаторов и нанимателей об изменении размера платы за помещение пропорционально их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 30-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за

помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов, путем размещения соответствующей информации на информационных досках или на оборотной стороне платежных документов.

3.1.21. Обеспечить выдачу платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.23. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов

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

3.1.25. Производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. В течение срока действия настоящего Договора по заявке ЖСК представлять отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, а также акты сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг.

3.1.27. На основании заявки ЖСК, Собственника, нанимателя и/или арендатора направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или его помещению(ям).

3.1.28. Представлять интересы Собственника, нанимателя и/или арендатора в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.30. Информировать надзорные органы о незаконных перепланировках (переустройствах), производимых в помещениях Собственников и общем имуществе МКД, жилых и нежилых помещений, используемых не по прямому назначению, а также самостоятельно направлять требования об устранении таких нарушений.

3.1.31. Регистрировать в уполномоченных органах лифты, инженерное оборудование, принадлежащее Собственникам на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников.

3.1.32. Передать ЖСК техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 15 (пятнадцать) дней до прекращения действия Договора.

3.1.33. Разрабатывать и доводить до сведения ЖСК предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.34. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета, производить плановый ремонт и поверку, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета, передавать их ресурсоснабжающей организации.

3.1.35. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.

3.1.36. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (горячей воды, электричества) через 1 месяц после письменного уведомления (предупреждения) Собственника, в случае:

- неполной оплаты коммунальных услуг;

- выявления факта самовольного подключения Собственником к внутридомовым инженерным системам;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которого отвечает Собственник.

3.1.37. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых собственником управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных (квартирных), приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, а также проверку состояния указанных приборов учета (при необходимости) не чаще 1 раза в 6 месяцев. Подобные проверки проводить путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Привлекать по своему усмотрению других лиц (субподрядчиков) на осуществление соответствующих видов деятельности для выполнения отдельных видов работ, оказание услуг и иных действий;

3.2.2. Требовать от Собственников, нанимателей и арендаторов внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, предоставленным ЖСК и/или Собственником, нанимателем и/или арендатором, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и штрафов, связанных с несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения ЖСК по установлению на предстоящий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме

3.2.6. Заключение с расчетным центром по своему усмотрению договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственников.

3.2.7. В случае несоответствия суммарных показаний индивидуальных приборов учета собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома показаниям общедомового прибора учета Многоквартирного дома производить распределение разницы (небаланс) по всем лицевым счетам жилых и нежилых помещений пропорционально их площади.

3.2.8. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, нанимателю, арендатору в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.11. В случае неисполнения Собственниками помещений в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по оплате за жилье и коммунальные услуги, предъявить требование в судебном порядке по погашению задолженности, с правом передачи требований о взыскании задолженности третьим лицам.

3.2.12. Оказывать ЖСК и другим собственникам помещений на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим договором за дополнительную плату согласно Прейскуранта.

3.2.13. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей компании, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником,

проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.14. Проводить проверку работы установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета и сохранности пломб. В случае неисправности прибора учета или по истечении срока его поверки, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, производить расчет размера платы услуг с использованием утвержденных нормативов.

3.2.15. Согласовывать с советом МКД (кроме аварийных работ) очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, пропорционально объему поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.16. На списание безнадежной дебиторской задолженности за жилищные услуги, в случае если такую задолженность не представляется возможным взыскать, в установленном законом порядке. На сумму списанной безнадежной дебиторской задолженности, исполнитель имеет право, уменьшить перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД.

3.2.17. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного акта о вскрытии квартиры;

- по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.

3.2.18. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений, а также представлять интересы Собственников, как неопределенного круга лиц, во всех судебных органах.

3.2.19. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а также требовать их исполнения. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Исполнитель вправе выставить Собственнику неустойку в размере 1 000 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.20. В случае невыполнения Собственником условий предписаний или предупреждений, Исполнитель вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Исполнителя добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством

3.2.21. Провести индексацию платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при существенном изменении стоимости работ и услуг сторонних организаций, цен на строительные материалы и ином необходимом увеличении затрат, с учетом которых складывается размер платы за содержание и ремонт жилья. При этом организация вправе начислять плату за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, применяя индексацию при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

3.2.22. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.3. ЖСК и собственники помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем ежемесячного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным, а также за иные дополнительные работы и услуги на основании выставяемого Исполнителем платежного документа.

3.3.2. В случае перехода права собственности на помещение в МКД, предоставить Исполнителю не позднее 10 дней документ подтверждающий переход права, а также сообщить новому Собственнику о необходимости соблюдения настоящего договора.

3.3.3. В случае временного отсутствия предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.

3.3.4. Предоставить Исполнителю копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а также информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.

3.3.5. Известить Исполнителя в течение 3 дней об изменении числа проживающих в принадлежащем Собственнику помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, производить оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с момента последнего Акта по факту проживания в помещении.

3.3.6. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать меры к их устранению и незамедлительно сообщить о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.

3.3.7. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.). Самовольно не производить переустройство или перепланировку помещений, не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления.

3.3.8. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в места их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Не позднее 23-го числа текущего месяца передавать Исполнителю или иному уполномоченному лицу показания приборов учета.

3.3.9. Допускать в помещения в согласованное время работников Исполнителя и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.10. Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета. За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, а также произвести ремонт либо замену поврежденного инженерного или иного оборудования, либо возместить стоимость таких работ и материалов, в случае если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений, в том числе в случае самостоятельного включения или отключения Собственниками или пользователями помещений инженерных сетей МКД для подачи коммунального ресурса.

3.3.11. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Исполнителем счета.

3.3.12. Дополнительно оплачивать на основании выставленного Исполнителем счета затраты на незапланированные работы, выполненные по предписаниям надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности, а также если данная выплата носит единовременный характер, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется.

3.3.13. Не устанавливать без согласования с Исполнителем телевизионные и приемопередающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

3.3.14. При досрочном расторжении настоящего договора возместить Исполнителю убытки, расходы за выполненные фактически работы и услуги.

3.3.15. Исполнять требования Исполнителя, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.3.16. В соответствии с действующим законодательством РФ осуществлять регистрационно-учетные функции паспортно-учетной работы, в том числе: заверять своей печатью и подписью уполномоченных лиц справки о составе семьи и движении по квартире, иные справки и документы, выдаваемые Исполнителем по запросу Собственника, нанимателей, иного зарегистрированного лица, для предоставления в государственные, муниципальные и иные органы и организации.

3.3.17. По приглашению Управляющей компании прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей компании вопросов, в рамках настоящего Договора;

3.3.18. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения;

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

в) без согласования с Управляющей компанией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не устанавливать спутниковые антенны без согласования с Управляющей компанией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

з) не допускать выполнения работ или совершения других действий, создающих повышенный шум, вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. В часы отдыха с 23.00 до 07.00 пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов дома;

и) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

При нарушении Собственником п.п. «а» - «з» настоящего пункта Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей компанией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей компании на их устранение и возместить убытки.

3.3.19. При проведении ремонта не производить в жилом помещении работы, создающие повышенный шум в выходные дни, а в рабочие с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов;

3.3.20. Предоставлять Управляющей компании в течение 3-х рабочих дней сведения:

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

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов);
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.21. Оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке общедомовых приборов учета, независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения, канализации;

3.3.22. Нести ответственность за сохранность и целостность индивидуальных приборов и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды;

3.3.23. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы;

3.3.24. Поверка индивидуальных приборов учета осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межпроверочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация необломбированных счетчиков запрещена.

3.4. ЖСК и собственники помещений имеют право:

3.4.1. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору.

3.4.2. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.4.4. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов к Исполнителю, который за счет Собственника обязан их установить при наличии технической возможности.

3.4.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений МКД.

3.4.6. Направлять Исполнителю заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.4.7. Получать в установленные действующим законодательством сроки ежегодный отчет об исполнении настоящего договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении МКД. Структура работ (услуг) по управлению МКД Исполнителем перед Собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление МКД не подтверждается.

3.4.8. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества, установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНиП, СанПиН;

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник помещения в период действия Договора;

4.2. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение и состоит из:

4.2.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, включающая в себя:

- плату за услуги по управлению МКД,

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

- плату за услуги по вывозу и захоронению ТБО;
- плату за обслуживание лифтов (при наличии лифта в МКД), с учетом п. 5.6. договора.

4.2.2. Плата за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества МКД;

4.2.3. Плата за коммунальные услуги, с учетом п. 5.7. договора;

4.3. Ежемесячный размер платы по помещению определяется исходя из общей площади помещения и тарифа на жилищную услугу в расчете на 1 (один) метр кв. жилой или не жилой (в нежилых помещениях) площади в месяц. Плата за работы и услуги по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «09» июля 2018 №2) на срок не менее чем один год в размере 20,10 руб. за один кв.м общей площади помещения. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Стоимость услуги по утилизации и вывозу ТООП на момент заключения договора определена на основании Постановления РСТ РО №72/118 от 12.12.2017 и равна 81,43 руб/чел, в случае отсутствия зарегистрированных/проживающих плата будет начисляться в минимальном размере, как на одного проживающего в квартире гражданина.

4.4. Тариф за услуги по управлению МКД и за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД ежегодно рассчитывается Управляющей компанией исходя из перечня работ по содержанию, обслуживанию, эксплуатации общего имущества МКД и придомовой территории, учитывая техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, и используется для определения размера платы за жилое (нежилое) помещение на один календарный год, после рассмотрения предложения на общем собрании собственников помещений дома.

4.5. Тарифы и способы начисления (расчеты) за коммунальные услуги применяются Исполнителем в соответствии с действующим на конкретный период времени законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.

4.6. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников плата за обслуживание лифта начисляется только Собственникам помещений МКД, проживающим в подъездах оборудованных лифтами.

4.7. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального прибора учета, объемы потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, расчеты размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или общедомового прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг;

4.8. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами РФ, либо в случае нарушения целостности пломб, расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг;

4.9. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета;

4.10. Собственник 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 в результате действия обстоятельств непреодолимой силы;

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления;

4.12. Капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома производится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет средств Собственников и

Нанимателей жилых и нежилых помещений; Тарифы на дополнительные услуги утверждаются ежегодно.

4.13. Решение (п. 5.12) принимается с учетом предложений Управляющей компании, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления;

4.14. Решение (п. 5.12) определяет необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством;

4.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей компанией определяется в соответствии с действующим законодательством;

4.16. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем по реквизитам и в размере указанными в квитанции.

4.17. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение, коммунальные и дополнительные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.18. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД, производится собственниками напрямую в РСО. В таком случае, в платежном документе для оплаты указываются реквизиты РСО, предоставляющей соответствующий КР в МКД, (непосредственно РСО или указанного РСО платежного Агента).

4.19. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Исполнителем платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты, сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Исполнителем посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться к Исполнителю для его получения. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за ЖКУ.

4.20. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Члены ЖСК, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пеню в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Управляющая компания при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственника в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.4. Управляющая компания не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;
- использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.
- стихийных бедствий;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

5.4.1 Исполнитель освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если Члены ЖСК, Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.4.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

5.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.6. В случае если Члены ЖСК, Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Члены ЖСК, Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Исполнителю в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в виде убытков, причиненных Исполнителю, имуществу Собственника и третьих лиц.

5.8. Члены ЖСК, Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Исполнителя не имелось доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

5.9. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Членов ЖСК, Собственника.

5.10. Члены ЖСК, Собственник, передавшие помещение по договорам социально найма, несет солидарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого или нежилого помещения и коммунальные услуги.

5.11. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии). Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон.

5.12. При поступлении Исполнителю обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, он вправе организовать комиссионное обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Исполнителя. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона. Акт составляется в трех экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится у Исполнителя.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется ЖСК и/или Собственниками и уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями. Указанные лица вправе:

6.1.1. Получать от ответственных лиц Управляющей компании не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

6.1.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.3. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

6.2. Управляющая компания ежегодно в течение второго квартала текущего года обязана представлять собственнику помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор действует в течение двух лет со дня подписания сторонами. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора, или его пересмотре, за 2 (два) месяца до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе ЖСК в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;
- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая компания не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения; В случае одностороннего отказа от исполнения договора Собственники обязаны письменно уведомить Исполнителя о намерении расторгнуть договор не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения, с приложением заверенных копий протокола общего собрания Собственников, бланков голосования и документов, подтверждающих факт неисполнения Исполнителем обязательств по договору.

б) по инициативе Управляющей компании, о чём ЖСК должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;
- собственник помещений регулярно не исполняет своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняет условия деятельности Управляющей компании.

7.2.2. По соглашению сторон;

7.2.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;

7.2.4. В случае смерти собственника - со дня смерти;

7.2.5. В случае ликвидации Управляющей компании;

7.2.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд;

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей

компанией работ и услуг.

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.5. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.

7.6. В случае расторжения договора обработка Исполнителем персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1 Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания членов ЖСК «Кипарис» в доме № 3 по пер. Ростовский в г. Ростов-на-Дону в форме очно-заочного голосования, указанного в протоколе от _____ и хранящегося в ООО «УК «Уют-2», копия настоящего Договора, заверенная директором управляющей организации, хранится у председателя Совета МКД.

8.2. Подписанием настоящего договора Собственники дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома;
2. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом;
3. Работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома;
4. Тарифы на коммунальные услуги, действующие на момент заключения договора;
5. Стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества МКД;
6. Протокол общего собрания собственников в форме очно-заочного голосования №2 от 09.07.2018;
7. Копия Устава ЖСК;
8. Копия Устава УК;

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Жилищно-строительный кооператив	Управляющая организация
ЖСК «Кипарис» 344079, г. Ростов-на-Дону, Юр. Адрес: пер. Ростовский, 3 ИНН 6165035447 КПП 616501001 ОГРН 1026103743522 р/с 40703810852090101797 в Юго-Западном банке ОАО «Сбербанк России» БИК 046015002 к/счет 30101810600000000602 тел. 8-904-500-64-15 Председатель ЖСК «Кипарис» _____ / Коротенко В.А./ М.П.	ООО «УК «Уют-2» 344038 г. Ростов-на-Дону, Юр. адрес: пер. Автомобильный, 25 комн. 13,14 ИНН 6161075618 КПП 616101001 ОГРН 1156196072405 р/с 40702810300400003692 в ОАО КБ «Центр- Инвест» БИК 046015762 к/счет 30101810100000000762 тел (факс) 8 (863) 243-08-44 Директор ООО «УК «Уют-2» _____ / Золотухина А.П./ М.П.

**Состав общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Ростовский, 3**

В состав общего имущества включаются:

Виды объектов общего имущества

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,
 - технические подвалы;
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:
 - 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, в том числе:
 - окна помещений общего пользования,
 - двери помещений общего пользования,
 - перила,
 - парапеты;
5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), в том числе:
 - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков до первого отключающего устройства, 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;
 - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; только те, обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.);
 - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводнораспределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
6. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, 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, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

*Приложение №2
к Договору управления многоквартирным домом
№ Р-3 от «16» июля 2018 г.*

Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом

1. Организация и эксплуатация многоквартирного дома;
2. Мониторинг технического состояния дома;
3. Составление актов;
4. Планирование работ по содержанию и ремонту;
5. Составление сметных расчетов;
6. Ведение технической документации;
7. Делопроизводство и хранение документации;
8. Управление персоналом;
9. Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей;
10. Услуги паспортиста;
11. Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;
12. Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими);
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. Банковское обслуживание расчетного счета;
21. Информационная работа с собственниками.

*Приложение №3
к Договору управления многоквартирным домом
№ Р-3 от «16» июля 2018 г.*

Работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома

1. Содержание мест общего пользования:

- подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
- подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
- удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов, светильников и т.д;
- очистка и уборка мусорных камер;
- мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода.

2. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД, элементов внешнего благоустройства:

в летний период:

- подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
- уборка мусора с газонов, очистка урн;
- подрезка деревьев и кустов;
- очистка и текущий ремонт элементов внешнего благоустройства — ограждений, скамеек;
- посадка, прополка, уход за цветами и кустарниками.

в зимний период:

- подметание, очистка от снега и наледи отмосток, проездов и тротуаров, посыпка противогололедным реагентом;
- сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов;
- сдвигка и подметание снега при снегопадах;
- ликвидация наледи.

3. Подготовка МКД к сезонной эксплуатации:

- расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки;
- замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования;
- ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей, дератизация, дезинфекция.

4. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

- систем холодного и горячего водоснабжения, включая водомерный узел;
- системы канализации, дренажа, внутренних водостоков;
- системы центрального отопления, включая прибор учета тепловой энергии, контрольно-измерительные приборы и автоматику;
- системы электроснабжения, в т.ч. общедомового прибора учета электроэнергии;
- системы вентиляции воздуха.

5. Организация эксплуатации лифтов:

- техническое обслуживание специализированной организацией;
- страхование.

6. Техническое обслуживание и текущий ремонт:

- крыши;
- фасада;
- элементов стен и перегородок;
- фундаментов и стен подвальных помещений;
- межэтажных перекрытий, полов, лестниц;
- оконных и дверных заполнений;
- внутренней отделки помещений общего пользования;

7. Прочее:

- ведение паспортной службы;
- обеспечение работы домофонной связи;
- аварийно-диспетчерское обслуживание.

*Приложение №4
к Договору управления многоквартирным домом
№ Р-3 от «16» июля 2018 г.*

Тарифы на коммунальные услуги с 01.07.2018 года

Тариф на тепловую энергию:

ООО «Ростовские тепловые сети» - постановлением РСТ РО № 72/21 от 12.12.2017 установлен тариф в размере - 1 823,04 руб./Гкал; тариф для расчета размера платы - 1 805,3 руб./Гкал.

Тариф на теплоноситель:

ООО «Ростовские тепловые сети» - постановлением РСТ РО № 73/19 от 14.12.2017 установлен тариф в размере - 41,08 руб./м³; тариф для расчета размера платы – 41,08 руб./м³.

Тариф на электроснабжение (одноставочный):

Постановлением РСТ РО № 76/2 от 15.12.2017г, установлен тариф в размере:
- в пределах соц. нормы: для квартир с газовыми плитами – 3,83 руб/кВт ч.
- сверх соц. нормы: для квартир с газовыми плитами – 5,34 руб/кВт ч.

Тариф на холодное водоснабжение и водоотведение:

АО «Ростовводоканал» – постановлением РСТ РО № 77/2 от 18.12.2017 установлен тариф за услуги холодного водоснабжения в размере - 41,88 руб./м³. и за услуги по водоотведению в размере - 28,74 руб./м³.

Адрес многоквартирного дома:	Ростовский,3
Оплачиваемая площадь жилого фонда, м2	1926,9
площадь нежилого фонда м2	0,0
всего м2	1926,9

Стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества в МКД

На 01.06.2018

N	Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	Сроки и периодичность выполнения	Стоимость работ и услуг (руб./кв.м)	Стоимость работ и услуг в мес (руб.)
1	2	3	4	5
1	Работы по санитарному содержанию и благоустройству общего имущества МКД		5,55	10694,31
1.1	Уборка и очистка придомовой территории	Теплый период — подметание: улица-1 раз/сутки, двory-1 раз в 2 суток. Холодный период — уборка снега- 1 раз/сутки в дни снегопада, очистка территории от наледи и льда — 1 раз в трое суток, посыпка территории песком — 1 раз в сутки во время гололеда.	2,8	5395,32
1.2	Уборка помещений общего пользования.	влажное подметание лестничных площадок и маршей — 2 раза в неделю, влажная протирка подоконников и перил — 1 раз в неделю, мытье л/клеток- 1 раз в месяц	2,15	4 142,84
1.3	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости – неглубокая обрезка, кошение травы)	Обрезка — по заявкам, кошение в летний период-2 раза	0,45	867,11
1.4	Дератизация и дезинсекция МОП	по заявкам	0,15	289,04
2	Противопожарные мероприятия(технический осмотр вент.каналов и дымоходов)	1 раз в год по плану	0,15	289,04
3	Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений МКД (обход и осмотр КЭ и ВДС всех систем многоквартирного дома осуществляется не реже 2 раз в год)			
3.1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам	3,70	7 129,53
3.2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам		
3.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам		
3.4	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Промывка инженерных систем отопления — ежегодно		
4.	Транспортные расходы		0,10	192,69
5	Работы по тех.обслуживанию общего имущества МКД, выполняемые специализированными организациями			
5.1	Техническое обслуживание внутрид.газовых сетей по договору со специализированной организацией	раз в год согласно графику,	0,20	385,38
5.2	Обслуживание внутридомовых насосных станций подкачки воды	ежемесячно	0,00	0,00
5.3	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	УУТЭ — ежемесячно	0,75	1 445,18
5.4	Проверка общедомовых приборов учета	УУТЭ — 1 раз в 4 года	0,35	674,42
5.5	Прочие работы(промывка и опрессовка тепл.ввода и т. п.)	при подготовке к ОЗП	0,10	192,69
6.	Техническое обслуживание, техническое освидетельствование, диагностика лифтов, страхование опасных производственных объектов (лифтов)		3,70	7 129,53
7.	Тех.обслуживание мусоропроводов		1,00	1 926,90
8.	Аварийное диспетчерское обслуживание			
8.1	Круглосуточное 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	0,60	1 156,14
8.2	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, заливания, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам		
8.3	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам		
	ИТОГО:		15,20	29 288,91
№	Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом		Стоимость (руб./кв.м)	Стоимость в мес. (руб.)
	п.1-22(кроме п.14)всего:		3,00	5 780,70
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	Ведение технической документации		
7	Делопроизводство и хранение документации		
8	Управление персоналом		
9	Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей		
10	Услуги паспортиста		
11	Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями		
12	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)		
13	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета		
14	Ведение электронной базы потребителей в ГИС ЖКХ, печать и разноска платежных квитанций		
15	Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги		
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		
21	Банковское обслуживание расчетного счета		
22	Ведение сайта, портала ГИС ЖКХ и Реформа ЖКХ		
23	Информационная работа с собственниками		
ИТОГО:			
	ДРЦ (п.14)	18,20	35 069,61
	налоги УСН	1,60	3 083,04
	рентабельность	0,20	385,38
	В С Е Г О по управлению и содержанию общего имущества МКД:	0,10	192,69
	в том числе: содержание жилого помещения	20,10	38 730,72
		20,10	38 730,69