



УК СУДАК

Договор № 01/02/04/003 управления многоквартирным домом по адресу: г. Судак, ул. Бирюзова 4

г. Судак

08.12.2017 год

**Телефон аварийно-диспетчерской службы:
+79788361890 (круглосуточно)**

Собственник помещения многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от 16 октября 2017 г. (Приложение № 1), именуемый в дальнейшем «Собственники»,

Татаринцеве Анне Юрьевне
(г. Судак, ул. Бирюзова 4 кв. 3) с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Судак», в лице генерального директора Рожко Константина Васильевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очно-заочного голосования 16 сентября 2017 г.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.
- 1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Постановлениями Правительства Российской Федерации, Указами Президента РФ и иными нормативно-правовыми актами.
- 1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора, с учетом положений, указанных в настоящем Договоре.
- 1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, установлен ст. 36 гл. 6 ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., за исключением случаев утверждения иного состава решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 1.6. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.
- 1.7. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.
- 1.8. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.
- 1.9. Собственники помещений вносят платежи ресурсо-снабжающим организациям в виде оплаты за коммунальные услуги напрямую, согласно заключенным договорам с РСО.
- 1.10. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- 1.11. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с Приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.
- 1.12. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, правоустанавливающие документы и пр.).

2. Термины, используемые в Договоре.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме - (доля Собственника помещения в данном доме), доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к размеру общей площади всех помещений, входящих в общее имущество в многоквартирном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

Содержание общего имущества в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию внутридомовых инженерных систем и т.д. включает:

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, благоустройство земельного участка)

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. Включает: текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования; текущий ремонт электротехнического оборудования; текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; текущий ремонт технических устройств при наличии.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

3.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме взятых на себя обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности.

3.4. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных 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.

3.5. Работы и услуги, составляющие предмет Договора могут выполняться и оказываться как лично Управляющей организацией, так и с привлечением третьих лиц без согласования с Собственниками с уведомлением собственников.

3.6. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов надзора и контроля РФ.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

- 4.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом не позднее чем через тридцать дней со дня принятия решения собственниками о выборе способа и субъекта управления общим имуществом в многоквартирном доме, и осуществлять управление общим имуществом собственников помещений, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой и в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2. настоящего Договора.
- 4.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, принятом на общем собрании собственников помещений (Приложение №2).
- 4.1.3. Своевременно информировать Собственников через объявления на Информационных стендах:
 - о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг;
 - о плано-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.
- 4.1.4. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 4.1.5. Устранять выявленные недостатки при оказании услуг и выполнении работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, возникших по вине Управляющей организации.
- 4.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание помещений, принимать круглосуточно от Собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) лиц заявки по телефонам: +79788361890. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором (Приложение 4).
- 4.1.7. Вести, хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние имущества собственников, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов. Изготовление недостающей технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно, либо затруднительно управление домом.
- 4.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его Помещением (ями), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения недостатков, не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления, информировать заявителя о принятом решении, а если требуется дополнительная проверка или уточнение то не позднее 30 дней.
- 4.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренных настоящим Договором:
 - а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями), о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены

(оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), исполнения;

б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки.

4.1.10. Согласовывать Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в ином размере.

4.1.11. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 05 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

4.1.12. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями), информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах.

4.1.13. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями), выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.14. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством РФ или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за прошедший календарный год в течение первого квартала следующего за прошедшим года.

4.1.16. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся на законных основаниях его Помещением(ями), направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений или Помещению(ям) Собственника.

4.1.17. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам.

4.1.18. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

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

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, с привлечением к исполнению Договора третьих лиц, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму задолженности и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.3. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений о сроке начала текущего ремонта в необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, источника финансирования, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.

Управляющая организация выполняет вышеуказанные работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды, либо путем уведомления совета дома. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

4.2.4. При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, Управляющая организация имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений, но при обязательном уведомлении председателя совета дома за 10 дней до проведения работ.

4.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящемся в социальном, либо коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

4.2.6. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платежей Управляющая организация вправе в одностороннем порядке внести изменения в Приложение № 2 к настоящему Договору и не выполнять отдельные работы или услуги, указанные в Приложении № 2.

4.2.7. При предварительном уведомлении Собственников Управляющая организация имеет право изменять стоимость платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при изменении экономических условий: изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен и т.д.

4.2.8. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

4.2.9. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.10. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.3.2. При временном неиспользовании Помещения(ий) для проживания граждан более трех дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу собственников, без согласования последних с Управляющей организацией;

- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 5 кВт на одно помещение), дополнительные секции приборов отопления;
- в) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений, к убыткам Управляющей организации;
- д) не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения подходов 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 помещения общего пользования;
- г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;
- д) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
- е) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- ё) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- ж) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасаде дома кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.
- з) соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 8-00 час. в будние дни и с 22.00 до 9.00 часов в выходные дни, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- и) соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 4.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о наличии у зарегистрированных в жилом(ых) помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предоставлением подтверждающих документов. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более трех дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 4.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в течение 5 рабочих дней о смене собственника помещения с предоставлением документов, подтверждающих смену Собственника. Поставить в известность нового Собственника о необходимости заключения договора управления.
- 4.3.6. Обеспечить в течение 3 рабочих дней с момента обращения Управляющей организации, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток. В случае если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в установленные сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента его уведомления о предоставлении доступа.
- В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в установленные сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.
- 4.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений.
- 4.3.8. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.
- 4.3.9. Собственники нежилых помещений обязаны производить уборку мусора, очищать от снега и наледи крыльца и козырьки занимаемых помещений.
- 4.4. Собственник имеет право:
- 4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого создается комиссия, состоящая из Собственников, и их представителей. Контрольная комиссия создается по решению Собственников помещений многоквартирного дома. Решение о создании такой комиссии оформляется в письменном виде. Состав комиссии, не менее трех человек, утверждается Собственниками. Комиссия вправе:
- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества;
 - присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
 - знакомиться с содержанием технической документации, относящейся к общему имуществу.
- 4.4.2. Избрать на общем собрании Совет многоквартирного дома и Председателя совета многоквартирного дома для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов технического состояния многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации.

5. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт общего имущества, и порядок ее внесения

- 5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.
- 5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации размера платы). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложениях № 2, 3.
- 5.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемой Собственником площади жилого помещения, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год.

5.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в котором были оказаны соответствующие услуги.

5.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 4.1.11. настоящего Договора.

5.7. Обязанность по внесению платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества возникает у Собственника с момента фактического предоставления услуг Управляющей организацией.

5.8. Сумма начисленной в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается отдельной строкой в платежном документе.

5.9. Расчетный период для начисления платы по договору установлен не менее чем один год. Срок внесения платы определяется следующим образом:

- ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц, в соответствии единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим;

- ежемесячно до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц.

Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг и (или) выполнения работ.

5.10. Размер платы за коммунальные общедомовые (подъездное и подвальное освещение) услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.11. Информацию об изменении размера платы, Собственники получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату.

5.12. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

5.13. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного, в соответствии с п.4.1.11, платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

5.14. В случае если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.15. В случае поступления платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.16. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем договоре по работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, признается квартал.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта (Приложение 5) Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 6.1. настоящего Договора осуществляется:

- 6.4.1. путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи и ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- 6.4.2. путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Датой предоставления акта при наличии его экземпляра ценным письмом считается дата отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 3-х (трех) дней с момента предоставления Акта, указанного в п. 6.4. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п. 6.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников либо окончен срок его полномочий, составленный Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым собственником. Требования п. 6.5. и 6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.3. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- 7.3.1. все последствия, возникших по вине Собственника, аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

- 7.3.2. загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, иных элементов благоустройства.

7.3.3. действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов, оборудования, мебели и т.п.

7.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного-оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

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

7.7. В случае выполнения Управляющей организацией работ и услуг по ремонту общего имущества многоквартирного дома на сумму большую оплаченных средств собственниками помещений на лицевой счет дома, последние обязуются не выбирать иной способ управления и не избирать управляющую организацию до момента полного погашения задолженности перед Управляющей организацией.

7.8. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
 - использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

8. Особые условия

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

8.2. В случае нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

8.2.1. нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора.

8.2.2. неправомерные действия Собственника.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, в произвольной форме не менее, чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику под расписку.

8.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия, описание (их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

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

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

8.7. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;
- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;
- активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептирования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании собственников помещений или уполномоченных ими лиц и вступает в силу с «08» декабря 2017 г. и действует до «07» декабря 2018 г.

10.2. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных», включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

10.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.4.1. в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников при условии полного погашения задолженности по платежам за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома перед Управляющей организацией в случае:

- отчуждения помещения путем уведомления Управляющей организации 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 организация 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 организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием такого решения.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник должен быть предупрежден не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего Договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- существенное изменение обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством;

- собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений систематически более 3-х месяцев не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

10.4.2. в судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

10.4.3. в случае смерти собственника, со дня смерти.

10.4.4. в случае ликвидации Управляющей организации.

10.5. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев ликвидации Управляющей организации. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств.

10.6. В случае истечения срока действия Договора или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений, в том числе с участием представителей вновь избранной Управляющей организации либо созданного Товарищества собственников жилья.

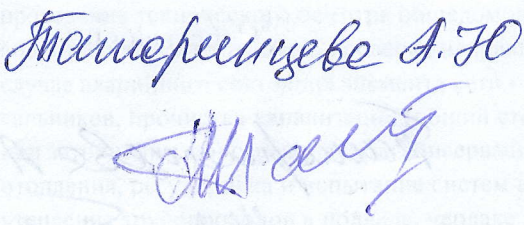

10.7. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.9. Настоящий договор имеет 5 Приложений. Все Приложения являются неотъемлемой частью договора.

10.10. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на _____ листах.

11. Реквизиты Сторон:

Собственники	Управляющая организация
	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Судака» Юридический адрес: 298000, Республика Крым, г. Судак, ул. Морская, д. 1-а, пом. 1 ИНН 9108116399; КПП 910801001; ОГРН 1179102007040 р/счет 40702810741030001113; кор. счет 30101810335100000607 БИК 043510607 в РНКБ Банк (ПАО) г. Симферополь e-mail: uk_sudak@mail.ru; телефон +79788361890
	Генеральный директор  К.В. Рожко



**Перечень услуг по содержанию общего имущества, текущему ремонту
многоквартирного дома**



№ п/п	Перечень обязательных услуг	Периодичность
1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома	
1.1.	Уборка подъездов мкд	
	влажное подметание лестничных клеток, маршей и коридоров общего пользования	2 раза в неделю
	мытье лестничных клеток, маршей и коридоров общего пользования	1 раз в 2 недели
	мытье пола в кабине лифта	2 раза в неделю
	влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
	влажная протирка стен, дверей общего пользования, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков	1 раз в год
	влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, перил	1 раз в квартал
	обметание паутины	2 раза в год
1.2.	Уборка придомовой территории	
	подметание территории	2 раза в неделю
	уборка штучного мусора	ежедневно
	уборка газонов (при наличии)	1 раз в месяц
	покос травы	1 раз в год
	подметание свежесыпавшего снега толщиной 2 см	в дни снегопада
	очистка территории от наледи и посыпка песко-соляной смесью	1 раз в сутки во время гололеда
1.3.	дезинсекция и дератизация	1 раз в год
2.	Текущий ремонт общего имущества мкд	
2.1.	техническое обслуживание внутридомовой системы хвс, водоотведения и отопления	
	проведение технического осмотра общедомового оборудования хвс, водоотведения и отопления, проверка исправности запорной арматуры, в случае аварийного состояния элемента сети - замена, замена прокладок, сальников, прочистка канализации (общий стояк), откачка воды из подвала при затоплении, консервация и расконсервация систем центрального отопления, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление трубопроводов в подвале, чердаке мкд, ревизия системы центрального отопления, контроль температурного режима центрального отопления в осенне-зимний период, периодическое стравливание (сброс) воздуха в стояках сети (воздушные пробки)	по плану или по заявке
2.2.	техническое обслуживание внутридомовой системы электроснабжения	
	проведение технического осмотра общедомового электрического оборудования в подвале, лестничных клетках, чердаке, уличного освещения на придомовой территории (электрических щитков, распределительных шкафов, общедомового прибора учета на целостность опломбировки, выключателей, патронов и т.д., проверка заземления и сопротивления изоляции), проверка работы осветительных приборов мест общего пользования и уличного освещения, замена ламп на лестничных клетках	по плану или по заявке
2.3.	текущий ремонт конструктивных элементов мкд	

	проведение технического осмотра общедомового имущества, латочный ремонт протечек кровли, устранение повреждений водоотводящих элементов крыши (водосточных труб, воронок, колен, крепление элементов), замена разбитых стекол в местах общего пользования, ремонт дверей и окон мест общего пользования, ремонт штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования при угрозе обрушения	по плану или по заявке
3.	Техническое обслуживание, освидетельствование и страхование лифта	техобслуживание ежемесячно, освидетельствование, страхование 1 раз в год
4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	устранение течи в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем хвс, водоотведения, отопления, прочистка канализации до первого колодца, устранение неисправностей, связанных с угрозой аварии внутридомовых систем хвс, водоотведения, отопления, электроснабжения, устранение неисправностей во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, неисправностей автоматов защиты питающих линий внутридомовой системы электроснабжения, короткое замыкание в элементах внутридомовой системы электроснабжения, прочие непредвиденные работы	в рабочее время - в течении 2 часов, в не рабочее время - 3 часов
5.	Услуги управления многоквартирным домом	
6.	Коммунальные услуги на ОДН	
7.	Перечень дополнительных услуг	
7.1.	Текущий ремонт мкд	
	все виды работ на внутридомовых системах хвс, водоотведения, отопления, электроснабжения, фасадах и конструктивных элементах, благоустройство, которые не входят в перечень обязательных услуг и планируются или проводятся по заявке и оплачиваются по смете, согласованной сторонами договора	
7.2.	Ремонт или замена лифта	
7.3.	Дезинсекция и дератизация	1 раз в 3 года
7.4.	Поверка вентиляционных каналов	
7.5.	Поверка, замена и установка общедомовых приборов учета	
7.6.	Промывка и опрессовка системы отопления	1 раз в год

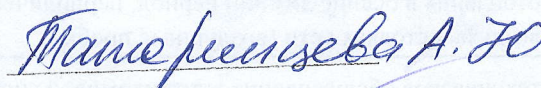
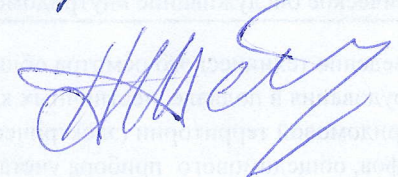
"Управляющая организация"

ООО "Управляющая компания Судак"

Генеральный директор

"Собственник"

Планово-договорная стоимость содержания общего имущества, текущего ремонта и услуги управления многоквартирным домом по ул. Бирюзова 4

№ п/п	наименование услуги	цена услуги, руб/м кв
1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома	5,82
2.	Текущий ремонт общего имущества мкд	3,55
3.	Техническое обслуживание, освидетельствование и страхование лифта	3,31
4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,78
5.	Услуги управления многоквартирным домом	3,45
6.	Коммунальные услуги на ОДН	по счету РСО
ИТОГО за содержание и ремонт общего имущества мкд		17,92
7.	Дополнительные услуги	
7.1.	Текущий ремонт мкд	
	все виды работ на внутридомовых системах хвс, водоотведения, отопления, электроснабжения, фасадах и конструктивных элементах, благоустройство, которые не входят в перечень обязательных услуг и планируются или проводятся по заявке и оплачиваются по смете, согласованной сторонами договора	
7.2.	Ремонт и замена лифта	
7.3.	Дезинсекция и дератизация	
7.4.	Поверка вентиляционных каналов	1 раз в 3 года
7.5.	Поверка, замена и установка общедомовых приборов учета	
7.6.	Промывка и опрессовка системы отопления	1 раз в год

"Управляющая организация"
ООО "Управляющая компания Судак"
Генеральный директор



"Собственник"

Татаренко А.Ю
М.В.С.