

Договор № И-13-4
управления многоквартирным домом, расположенным
по адресу: г. Рязань, ул. Новаторов, дом 13 корп. —

г. Рязань

01.12 2016г.

Собственник(и) помещения дома по адресу г. Рязань, ул. Новаторов, дом 13 корп. — кв. 4, принадлежащего на праве собственности _____
(серия, номер, дата выдачи свидетельства о государственной регистрации и т.д.)

гр. _____

(Ф.И.О.)

именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и ООО КА «Ирбис», в лице директора Черных Светланы Евгеньевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечня, приведенного в приложении №3 к Договору, обеспечение предоставления коммунальных ресурсов по прямым договорам собственников с ресурсоснабжающими организациями (РСО) (транспортировка коммунальных ресурсов по внутридомовым инженерным сетям от границы эксплуатационной ответственности к потребителям) - холодной и горячей воды, тепловой энергии, электроэнергии и услуг по водоотведению.

Для расчетов за потребленные коммунальные ресурсы Собственники и Пользователи помещений самостоятельно заключают договоры с РСО.

1.2. Настоящий Договор является смешанным. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), правилами пользования жилыми помещениями гражданами, правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другими правилами, исходящими из ЖК РФ и ГК РФ и принятых в целях его исполнения правовых актов.

1.3. Настоящий договор вступает в силу (считается заключенным) с 01.12. 2016 года и действует до 30.11. 2021 года.

1.4. Отдельные условия настоящего Договора устанавливаются следующими приложениями, являющиеся неотъемлемыми частями настоящего Договора:

- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, технической эксплуатации многоквартирного дома – Приложение №3;
- Расчет стоимости работ и услуг по содержанию, ремонту, технической эксплуатации многоквартирного дома на момент заключения Договора – Приложение №5.
- Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору - Приложение №6.

2. Обязанности сторон

2.1. Стороны договора обязаны:

2.1.1. Нести обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего Договора.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Производить контроль за осуществлением Организацией обязанностей по настоящему Договору через лиц, уполномоченных Общим собранием членов Совета дома.

2.2.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них, согласовать с Организацией проведение работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.2.3. Извещать Управляющую организацию и организацию, занимающуюся начислением платы за содержание и ремонт жилья, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению, в течение трёх рабочих дней 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 3 дней.

2.2.4. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме обязать Собственников и Пользователей помещений сообщать Управляющей организации контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников и Пользователей при их отсутствии в городе более 24 часов для устранения возможных аварийных ситуаций.

2.2.5. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.6. В случае отчуждения собственности понуждать Собственников помещений производить предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.

2.2.7. Соблюдать правила содержания домашних животных. Предотвращать содержание на балконах и лоджиях животных, птиц.

2.2.8. Предотвращать загромождение Собственниками и Пользователями помещений входов и выходов на лестничные клетки и на чердаки, запасных выходов, коридоров, проходов, лестничных маршей посторонними предметами. Предотвращать хранение в местах общего пользования веществ и предметов, загрязняющих воздух, взрыво- и пожароопасных веществ и предметов.

2.2.9. Не допускать выполнения Собственниками и Пользователями помещений работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.10. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.11. Не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

2.2.15. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества многоквартирного дома;

2.2.16. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.2.17. Производить своевременную и полную оплату за жилое помещение, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению Собственниками и Пользователями помещений в порядке, определенном п.п. 4.4.4. настоящего Договора. Производить от своего лица необходимые действия по отношению к Собственникам помещений в соответствии с действующим законодательством по взысканию задолженности по настоящему Договору.

2.2.18. Согласовывать с Управляющей организацией планирование работ по капитальному и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также проведение таких работ.

2.3. Организация обязана:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по технической эксплуатации многоквартирного дома по настоящему Договору с 01.12.2016 г.

2.3.2. Оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечня, приведенного в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3.3. Контролировать качество коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению на следующих условиях:

2.3.3.1. а) Коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению поставляются до границы эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций в количестве и качестве, обеспечивающих комфортное проживание пользователей в жилых помещениях и осуществление своей деятельности пользователями нежилых помещений. Под комфортным проживанием пользователей в жилых помещениях и осуществлением своей деятельности пользователями нежилых помещений понимается:

бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых пользователю;

бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;

бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Требования к качеству коммунального ресурса должны соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, и настоящим Договором.

б) Граница эксплуатационной ответственности между Общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется по внешней стороне стены многоквартирного дома при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета. При наличии такого прибора границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

в) Собственники и Пользователи помещений вносят плату за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению ресурсоснабжающим организациям равномерно в течение года до 10 числа месяца, следующего за отчетным.

2.3.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественной или несвоевременной поставке коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

2.3.5. Информировать Собственников об отсрочках выполнения отдельных видов работ и услуг, не связанных с обеспечением безопасных условий проживания, причинах отсрочках, новых сроках их исполнения. В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях - произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном 491 Постановлением РФ от 13 августа 2006г.

2.3.6. Обеспечить Собственников и Пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.3.7. Уведомлять Собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Собственниками порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего Договора работ и заключения дополнительного к настоящему Договору соглашения. В случае если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания Собственников и Пользователей помещений и сохранности имущества Собственников, Управляющей организацией вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем Управляющей организации.

2.3.8. Информировать Собственников путем размещения в общедоступных местах (на входных группах, в подъездах) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

3.1.2. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, залива жилого или нежилого помещения по вине Управляющей организации требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин произошедшего.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Привлекать Управляющей организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирного дома, но не составляющих предмет настоящего Договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора. Получать от ответственных лиц не позднее 10-ти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ за истекший квартал текущего года.

3.1.6. Контроль за качеством выполненных работ и предоставленных услуг осуществляется уполномоченным лицом посредством участия с представителем Управляющей организации в профилактических и технических осмотрах Общего имущества многоквартирного дома с составлением в случае необходимости соответствующих актов.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками и Пользователями помещений своих обязанностей как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

3.2.2. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего Договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

3.2.3. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.4. Требовать от Собственников и Пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Собственниками и Пользователями помещений, Общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.

3.2.6. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав Собственников и Пользователей помещений по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Организация имеет право вскрыть квартиру Собственника в присутствии правоохранительных органов, представителем Собственников с обязательным составлением акта.

3.2.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

3.2.8. Привлекать по своему усмотрению подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по настоящему Договору.

3.2.9. По заявкам Собственников или Пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего Договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.11. При нарушении Собственниками и Пользователями помещений сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений, установленных п.4.4.4 настоящего договора, предъявить к уплате таким лицам пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена Договора управления многоквартирного дома устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему Договору.

Цена настоящего Договора не включает в себя стоимость коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению.

4.1.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества определяется и изменяется в соответствии с условиями, установленными в Приложении №6 к настоящему Договору и определяется на 1 год.

4.1.3. Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников и Пользователей при неполном или некачественном выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору производится в соответствии с правилами перерасчета, определяемыми Правительством РФ (Постановление № 491 от 13.08.2006г).

Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.4. Оплата Управляющей организации стоимости выполненных работ, оказанных услуг управления многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества производится путем внесения Собственниками и Пользователями жилых помещений платы за содержание и ремонт жилых помещений, и Собственниками нежилых помещений платы за содержание и ремонт Общего имущества. И та, и другая плата вместе именуется в настоящем Договоре платой за содержание и ремонт помещений.

4.1.5. Оплата ресурсоснабжающим организациям стоимости предоставленных ими коммунальных ресурсов и услуг по водоотведению производится путем внесения Собственниками и Пользователями помещений платы за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению на расчетные счета соответствующих организаций через расчетно-кассовый центр, с которым заключен договор РСО.

4.1.6. Стоимость работ, услуг Управляющей организации, указанных в п. 3.2.9. настоящего Договора не включается в цену договора по управлению. Такие работы, услуги оплачиваются Собственниками или Пользователями по договорным ценам согласно прейскуранта, утверждаемого Управляющей организацией, путем внесения предоплаты их стоимости на счет, или в кассу Управляющей организации.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеры

4.2.1. Плата за содержание и ремонт помещений за 1 месяц определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг в соответствии с Приложением №2 настоящего Договора для каждого Собственника пропорционально доле в праве собственности принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на Общее имущество и составляет на момент заключения договора _____ руб. с 1 м².

4.2.2. Цена Договора определяется по каждому жилому (нежилому) помещению исходя из стоимости, определяемой в порядке, установленном п.4.2.1 настоящего Договора, умноженный на количество месяцев срока действия Договора с учетом индексации (Порядок изменения оплаты), предусмотренной в Приложении №6 на начало каждого календарного года.

4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений.

4.3.1. Внесение платы за содержание и ремонт помещений осуществляется Собственниками и Пользователями (далее – плательщиками) в соответствии с расчетом стоимости содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, установленным в Приложении №5 настоящего Договора и общей площадью занимаемого помещения на расчетный счет Управляющей организации.

4.3.2. Управляющая организация вправе заключить договоры со специализированной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание, на начисление указанной платы, для Собственников и Пользователей помещений, и на

осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и Пользователей указанной платы. Для осуществления указанной деятельности Собственники помещений поручают Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных собственников и пользователей помещений, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке), специализированной организации для ведения начислений. Для исполнения договорных обязательств Собственники и Пользователи помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей. Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке;

В случае поручения обработки персональных данных специализированной организации по договору, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанной организации конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. Оплата производится в пунктах приема платежей, определяемых Управляющей организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание.

4.3.3. Платежные документы и акты приемки оказанных услуг Собственникам нежилых помещений на оплату услуг представляются Управляющей организацией не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.5. При возникновении разногласий по начислению платежей Собственники и Пользователи помещений обязаны обратиться в Управляющую организацию.

4.3.6. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за техническую эксплуатацию многоквартирного дома, содержание и ремонт многоквартирного дома.

4.3.7. Собственники и Пользователи вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственников и Пользователей помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт Общего имущества, а также за коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению;
- противоправные действия (бездействия) 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.);

5.2. Ответственность Собственников:

5.2.1. Собственники несут ответственность за решение вопросов проведения текущего и капитального ремонта и исполнения Собственниками обязанностей по оплате таких работ Управляющей организации

5.2.2. При необеспечении допуска должностных лиц Управляющей организации и /или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ Собственники несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.2.3. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение Собственники обязаны уплатить Организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 ЖК РФ.

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

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору осуществляет Председатель Совета дома, который имеет право:

Председатель совета дома имеет право:

- заключать договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества
- подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- подписывать акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- подписывать акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

- для направления в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч.2 ст.162 ЖК РФ

- участвовать в суде по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

- получать не позднее 10 календарных дней со дня обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за календарный год.

- осуществлять проверку объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) не чаще 2-х раз в год. Уведомлять управляющую организацию не позднее 10 календарных дней о дате проведения проверок; - составлять акты о нарушении условий договора управления.

7.2. Контроль за качеством выполненных работ осуществляется посредством участия Председателя Совета дома в плановых и внеплановых профилактических осмотрах.

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, а также к Соглашениям к нему оформляются дополнительными соглашениями об изменении или дополнении условий договора, которые оформляются и подписываются Сторонами.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Собственников допускается при существенном нарушении Договора со стороны Управляющей организации. Данные нарушения должны быть неоднократными подтверждаться документально актами нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

8.4. Под существенными нарушениями Договора в указанных целях признаются следующие случаи:

- систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ по управлению многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением Управляющей организацией своих обязательств;

- непредставление Управляющей организацией отчета о выполнении Договора по управлению многоквартирным домом;

8.5. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении Договора со стороны Собственников и Пользователей помещений с обязательным уведомлением об этом Собственников МКД не позже чем за 2 месяца. При этом существенным являются нарушения Собственниками и Пользователями помещений:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств (несвоевременное проведение капитального ремонта собственниками многоквартирного дома), за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- образования задолженности у Собственников и Пользователей помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, на сумму более 30% от цены договора по управлению многоквартирным домом за 6 последующих месяцев.

8.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению Сторон.

9. Прочие условия

9.1. Все Приложения к настоящему Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

9.2. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права.

9.3. Если условиями настоящего Договора на выполнение отдельных видов работ, услуг Управляющей организацией предусмотрено заключение отдельных договоров, то такие договоры заключаются Управляющей организацией с каждым из Собственников или Пользователей помещений.

9.4. К настоящему Договору прилагаются:

- Приложение № 1а - Список Собственников жилых помещений.
- Приложение № 1б - Список Нанимателей жилых помещений.
- Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения Договора.
- Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом.
- Приложение № 4 - Дефектная ведомость на проведение работ по ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома в период срока действия Договора.
- Приложение № 5 - Расчет стоимости работ по содержанию, ремонту, управлению многоквартирным домом на момент заключения Договора.
- Приложение № 6 - Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору.
- Приложение № 7 - Форма отчета о выполненных работах, оказанных услугах по управлению многоквартирным домом.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО КА «Ирбис»

Почтовый адрес и индекс: 390044, г. Рязань, ул. Костычева, д. 11

Тел./факс: 37-29-40, 37-29-44

ИНН 6231036372

Расчетный счет № 4070281020006000067 в Прио-Внешторгбанке (ОАО) г. Рязань

Кор. счет № 30101810500000000708

БИК 046126708

Аварийная служба «Ирбис» Диспетчерская служба: 34-16-36

Директор _____ Серых С.Е.

(подпись)

Собственник



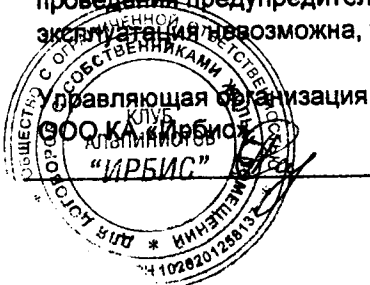
С. Серых

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
ул.Новаторов, д.23 на момент заключения настоящего договора управления

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед	Площадь м. кв	Протяженность м	Объем восстановительно го ремонта на период заключения договора Возможность эксплуатации (+/-)
1.	Помещения:				
	1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.)	1			
	1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции)	25			
	1.3. Лестничные площадки		395		
	- состояние полов - состояние дверей	34			рем.цем.стяж.15 м 2/+ замена 12 шт/+
	1.4. Почтовые ящики	82			замена 82 шт/+
	1.5. Техподполье Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:		512		
	1.Электрические сети			60	
	2.Водоснабжение			110	
	3.Канализация			35	
	4.Отопление			90	
	Перечень установленного инженерного оборудования:				
	1.Элеваторный узел	1			замена 2 шт задвижек/+
	1.6.Техэтаж				
2.	Конструктивные элементы здания				
	2.1.Фундаменты		ж/бетонные сваи		
	2.2.Стены и перегородки внутри помещений общего пользования		кирпичные, гипсолитов.		покраска-960 м2, побелка потолка, стен-1235 м2/+
	2.3.Наружные стены и перегородки		кирпичные		
	2.4.Перекрытия		железобетонные		
	2.5.Крыши		мягкая, совмещенная ж/бет.перекрытием		
	2.6.Двери (входные)				
	2.7.Окна	12			остекление 10 м2/+
	2.8. Шахты лифтов	2			замена лифтов/+
	2.9. Входные козырьки у подъездов	1			ремонт вх.ступеней-2 шт/+
2.10. Отмостки			94	ремонт 30 м/п/+	
3.	Сети канализации, всего м.			250	замена 20м/п/+
4.	Электрические сети			330	замена 45 м/п/+
5.	Электрооборудование				
	5.1. В Р У	2			замена вставок 100А, пинцетов-6 шт/+
	5.2. Этажные щитовые	24			замена пакет.выкл.плавк.вс тавок 3 шт/+

	5.3. Электроосветительная арматура	52			замена электроламп -30 шт/+
	5.4. Электросчетчики общего учета	2			
6.	Сети отопления			960	замена 60 м/п/+
	6.1. Задвижки	4			замена 2 шт /+
	6.2. Вентили	132			замена 30 шт/+ ежегодная подготовка к отопительному сезону
	6.3. Элеваторные узлы	1			
7.	Сети ГВС, всего м.			480	
	7.1. Задвижки	2			
	7.2. Вентили	102			замена 18 шт
8.	Сети ХВС, всего м.			236	замена 30м/п
	8.1. Задвижки	1			
	8.2. Вентили	89			замена 10 шт
9.	Крыши, кв.м.		529		ремонт 200 м2
10.	Вентканалы				
11.	Межпанельные швы				
12.	Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома согласно прилагаемой схеме				
	13.1.Площадь застройки		3243		
	13.2.Асфальт		753		
	13.3.Газон		2490		
	13.4.Зеленые насаждения				
	-деревья				
	-кустарники				
	13.5.Элементы благоустройства				
	-малые архитектурные формы				
	-ограждения				
	-скамейки				
	-столы				

" + " возможность эксплуатации при условии проведения профилактических осмотров согласно графика
 " - " проведения предупредительного ремонта
 эксплуатация невозможна, требуется срочного проведения ремонта(капитальный/текущий)



Собственники помещений

Г. С. ...

№ п/п	Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома	Периодичность работ
1.	Благоустройство и санитарная очистка домовладений	
1.1.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества, в том числе:	постоянно
1.1.1.	Подметание земельного участка в летний период	постоянно
1.1.2.	Уборка мусора с газона	постоянно
1.1.3.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	постоянно
1.1.4.	Подметание снега при отсутствии снегопада	постоянно
1.1.5.	Посыпка территории песком во время гололеда	постоянно
1.2.	Содержание помещений общего пользования (уборка лестничных клеток)	постоянно
2.	Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов	
2.1.	Проведение технических (профилактических) осмотров	постоянно
2.2.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год
2.3.	Проведение планово- предупредительного ремонта общего имущества	в соответствии с дефектной ведомостью
3.	Содержание домохозяйства	
3.1.	Организация сбора и вывоза бытовых отходов:	постоянно - по графику
3.2.	Обеспечение захоронения бытовых отходов	постоянно
3.3.	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования	постоянно
3.4.	Дезинсекция, дератизация	не менее 2 раз в год
3.5.	Испытание электроустановок, групповых сетей электроплит	не менее 1 раз в год
3.6.	Техническое обслуживание вентканалов	3 раза в год
3.7.	Приобретение и ремонт контейнеров	по мере необходимости
4.	Содержание и ремонт лифтового оборудования	
4.1.	Техническое обслуживание лифтов	постоянно
4.2.	Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
4.3.	Проведение электротехнических работ на 1 лифте	1 раз в год
4.4.	Измерение полного сопротивления петли фаза-ноль на 1 лифте	1 раз в 2 года
4.5.	Страхование лифтов	1 раз в год
4.6.	Экспертиза лифтов	1 раз в 5 лет
5.	Управление многоквартирным домом	
5.1.	Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом	постоянно
5.1.1.	Контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями	постоянно
5.1.2.	Организация взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, контроль за соблюдением объемов и качества поставляемых ресурсов	постоянно
5.1.3.	Организация сбора и обработки платежей (в том числе с привлечением специализированной организации), взыскание задолженностей в рамках принятых полномочий	постоянно
5.1.4.	Организация диспетчерско-аварийного обслуживания	постоянно
5.1.5.	Оказание услуг по ведению паспортно-учетной работы - первичный учет, выдача справок, выписок	постоянно
6.	Иные услуги и работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013г. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения	

Собственник

Управляющая организация «Ирбис»



Приложение №4

К Договору №Н-23-⁴ от 01.12.2016

Дефектная ведомость на проведение планово-предупредительных работ по содержанию инженерных коммуникаций и конструктивных элементов на период действия Договора ж.д. №23 по ул. Новаторов

№ п/п	Наименование работы	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость, руб.
1	2	3	4	5
1. Инженерные коммуникации				
	Водоснабжение	м	15	22500
	Отопление	м	30	45000
	Канализация	м	10	10000
	Электротехнические работы	м	15	19200
2. Общестроительные работы				
	Ремонт подъездов	м2	259	280300
	Ремонт отмостки	м2	10	15000
	Ремонт кровли	м2	110	132000
	Итого по п.1 и п.2			524 000

Управляющая организация:
ООО «Клуб «Новаторов»



Собственники:

ТС

Расчет стоимости работ и услуг по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом № 23 по ул.Новаторов

Общая площадь -

3733 кв.м

Цена услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома из расчета на 1 м2 общей площади помещений в месяц -

17,88р.

Стоимость услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома за один месяц -

66 746,04р.

Стоимость услуг и работ определяется на основании нормативной численности рабочих по содержанию домовладений в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139, в соответствии с величиной минимального размера оплаты труда с учетом корректирующих коэффициентов, стоимости специальной одежды, инвентаря и материалов в соответствии со "Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве" (Москва, ЦНИС, 1999), "Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда"(часть 1), утвержденных Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 и Методическими указаниями Госстроя России по разработке единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы.

№п/п	Статьи затрат	Ед.измерения	Затраты за период, руб	Затраты на 1 кв.м. общей площади в месяц
1	Содержание инженерных коммуникаций и конструктивных элементов:	руб.	12 838,19	3,44
1,1	Планово-предупредительный ремонт, в том числе мероприятия по энергосбережению в многоквартирном доме	руб.	8733,85	2,34
1,2	Межсезонные работы на системе отопления(пусконаладочные и консервационные работы)	руб.	256,76	0,07
1,3	Дежурство слесарей, электриков в соответствии с графиком	руб.	1 386,14	0,37
1,4	Профилактический осмотр элементов общего имущества дома в соответствии с графиком	руб.	1 442,32	0,39
1,5	Прочие расходы, относящиеся на себестоимость(спецодежда, расходы на ГСМ автотранспорта, эл.энергия для сварочных аппаратов и электроинструмента, запасные части для ремонта оборудования и автотранспорта, амортизационные отчисления на основные средства производства	руб.	1019,11	0,27
2	Благоустройство и санитарная очистка домовладений :	руб.	11336,88	3,04
2,1	<i>Уборка дворовой территории:</i>		6250,06	1,67
	расходы на оплату дворника с учетом страховых взносов;	руб.	5915,74	1,58
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	259,66	0,07
	приобретение песочно-соляной смеси	руб.	74,66	0,02

2,2	Уборка мест общего пользования:		5074,13	1,36
	расходы на оплату уборщицы с учетом страховых взносов;	руб.	5023,82	1,35
	приобретение спецодежды, инструмента и инвентаря	руб.	50,30	0,01
2,3	вывоз крупногабаритного мусора	руб.	12,69	0,00
3	Содержание домохозяйства:	руб.	24111,54	6,46
3,1	Вывоз твердых бытовых отходов, содержание и замена контейнеров	руб.	3844,99	1,03
3,2	Захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора	руб.	3365,67	0,90
3,3	Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования	руб.	22,40	0,01
3,4	Содержание и ремонт лифтового оборудования:	руб.	14677,26	3,93
	Техническое обслуживание лифтов	руб.	13730,00	3,68
	Оценка соответствия лифтов при эксплуатации в форме периодического технического освидетельствования	руб.	795,45	0,21
	Страхование лифтов	руб.	151,81	0,04
3,5	Прочие расходы:	руб.	2201,22	0,59
	аварийно-ремонтное обслуживание	руб.	1131,10	0,30
	дезинсекция, дератизация	руб.	123,19	0,03
	испытание электроустановок в многоквартирных домах с электроплитами	руб.	946,93	0,25
4	ВСЕГО:	руб.	48286,61	12,94
5	Прочие прямые затраты	руб.	5972,80	1,60
5,1	Общехозяйственные расходы, в том числе: з/плата мастера, уборщицы служебных помещений с учетом страховых взносов и расходы на содержание производственных помещений	руб.	1605,19	0,43
5,2	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, в том числе: начисление, сбор и обработка платежей (МП КВЦ) и расходы на оплату диспетчера, бухгалтера по лицевым счетам, паспортиста, юриста, специалиста по работе с договорами с учетом страховых взносов;	руб.	4367,61	1,17
6	Общексплуатационные расходы	руб.	5020,89	1,35
6,1	расходы на оплату АУП с учетом страховых взносов;	руб.	4001,8	1,07
6,2	прочие расходы: почтово-телеграфные и телефонные, типографские, на содержание вычислительной техники, приобретение канцелярских товаров, консультационные, аудиторские услуги, аренда и содержание административных помещений	руб.	1019,1	0,27
7	Внеэксплуатационные расходы (в том числе уплачиваемые налоги)	руб.	3687,67	0,99
8	ИТОГО:	руб.	62967,96	16,87
9	Рентабельность	руб.	3778,08	1,01
10	ВСЕГО за 1 календарный месяц:	руб.	66746,04	17,88
11	ВСЕГО за 12 календарных месяцев:	руб.	800952,48	

Т.С.

Собственник



Порядок определения размера платы, изменения его, производства расчетов по Договору.

Стоимость оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома предусматривает расходы на санитарную очистку домовладений, содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, содержание домохозяйства, содержание и ремонт лифтового оборудования, управление многоквартирным домом.

1. Благоустройство и санитарная очистка домовладений.

По данной статье отражаются расходы на уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества (дворовые территории, газоны), уборке лестничных клеток.

Численность работников по содержанию домовладений – дворников и уборщиков лестничных клеток, определяется в соответствии с Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

1.1. Оплата труда работников устанавливается исходя из тарифных ставок дворника, уборщика лестничных клеток, размера премии и не может быть ниже минимального размера оплаты труда в соответствии с действующим законодательством. Премия для дворника устанавливается до 50% от тарифной ставки, для уборщика – до 30%.

1.2. Расходы на спецодежду, уборочный инвентарь и материалы определяются в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191 по ценам, действующим на момент заключения Договора.

Стоимость услуг по данной статье может быть изменена Управляющей компанией один раз в год (в начале календарного года) в соответствии с изменением расчетных индексов на заработную плату, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области, изменением минимального размера оплаты труда и цен на спецодежду, уборочный инвентарь, материалы, или на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии со ст. 156 п.7, ст. 158 п.4 ЖК РФ.

2. Содержание и ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов.

Данная статья предусматривает расходы на проведение технических (профилактических) осмотров, в целях подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации для предотвращения аварийных ситуаций при повышенных нагрузках на инженерные сети в период зимней эксплуатации, проведение комплекса работ по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, на проведение планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов дома.

Численность работников, выполняющих содержание и текущий ремонт инженерных коммуникаций и конструктивных элементов, определена на основании Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, утвержденными приказом Госстроя России от 9 декабря 1999 года № 139.

Размер оплаты труда работников определяется в соответствии объемами выполняемых работ и рассчитывается на основании Методических рекомендаций Госстроя России по использованию единичных расценок на строительные, монтажные и ремонтно-строительные работы №НЗ-2626/10 от 30.04.2003 г., а также расчетных индексов, разработанных и утвержденных Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области.

Расходы на материалы определяются в соответствии с «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда (часть 2, часть 3)», утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

Расходы на спецодежду определяются в соответствии со «Сборником норм бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты, применяемых в жилищно-коммунальном хозяйстве» (Москва, ЦНИС, 1999), и «Рекомендациями по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда» (часть 1), утвержденными Приказом Госстроя от 22.08.2000 № 191.

2.1. Расходы на проведение профилактических (технических осмотров) определяются на основании графиков осмотров и тарифных ставок рабочих, определяемых в соответствии с п.2. настоящего Порядка.

2.2. Работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации включают в себя проведение гидравлических испытаний, промывку и наладку систем отопления, ХВС, ГВС многоквартирного дома, а также подготовку элеваторных узлов, ИТП и другого инженерного оборудования, обеспечивающего функционирование внутридомовых инженерных систем. Стоимость указанных работ определяется на основании территориальных единичных расценок утвержденных для Рязанской области и в соответствии с п.2 настоящего Порядка.

2.3. При проведении планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций и конструктивных элементов производится ремонт систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электрооборудования, кровли и ограждающих конструкций. Объем работ определяется дефектной ведомостью (приложение №4) на весь период действия Договора. На основании дефектной ведомости составляется смета на текущий год с учетом установленного на этот год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае необходимости проведения непредвиденных работ возможна корректировка видов и объемов работ в пределах согласованной стоимости работ.

Стоимость услуг по пунктам 2.1, 2.2, 2.3 изменяется один раз в год в соответствии с изменением расчетных индексов, утверждаемых на каждый год Управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области, с учетом изменения

стоимости материалов, энергоресурсов, спецодежды, специнвентаря или на основании решения общего собрания собственников в соответствии со ст. 156 п.7, ст.158 п.4 ЖК РФ.

3. Содержание домохозяйства.

Предусматривает оказание услуг по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, захоронению бытовых отходов, аварийному обслуживанию, содержанию электротехнического оборудования мест общего пользования, дезинсекции и дератизации, техническому обслуживанию внутридомовой системы газоснабжения, техническому обслуживанию вентканалов и дымоходов, а также приобретению и ремонту контейнеров.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и может быть изменена Управляющей компанией при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год.

4. Содержание и ремонт лифтового оборудования.

Предусматривает оказание услуг по техническому обслуживанию лифтов, техническому освидетельствованию лифтов, проведению электротехнических работ на одном лифте, измерению полного сопротивления петли фаза-ноль на одном лифте, страхованию лифтов и по экспертизе лифтов.

Стоимость работ по данной статье определяется на основании цены договора со специализированной организацией и может быть изменена Управляющей компанией при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год.

5. Оповещение собственников помещений.

Управляющая организация обязана оповестить собственников не менее чем за один календарный месяц об изменениях стоимости услуг. Извещения размещаются на досках объявлений в подъездах жилого дома и на сайте управляющей компании www.irbis-rzn.ru в разделе «Договоры с собственниками помещений». Извещение содержит расчет в соответствии с приложением №5 со ссылками на нормативные документы, регламентирующие изменения.

Собственник
(представитель собственников)

Тс

Управляющая организация ООО КА «Ирбис»

