

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № П-23-1-82
Адрес многоквартирного жилого дома: г. Рязань, ул. Новаторов д.23

г. Рязань

« 28 » Апреля 2018г.

Собственники помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Рязань, ул.Новаторов, д.23 в лице Председателя совета многоквартирного дома _____, действующего на основании доверенностей, выданных в письменной форме собственниками МКД, именуемые в дальнейшем – «Собственник», и Общество с ограниченной ответственностью клуб альпинистов «Ирбис», в лице директора Черных Светланы Евгеньевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 26.04.2018г № 1, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения.

- **Многоквартирный дом** – завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию, расположенное по адресу: г.Рязань, ул.Новаторов,д.23, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.
- **Помещение** – помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности, либо ином законном основании, а также принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.
- **Потребитель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи.
- **Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Описание и состав общего имущества многоквартирного дома приводится в Приложении № 2 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме, которая пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем, коммуникационных сетей и конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в нормативном состоянии.
- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование и расположенные в границах многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование.
- **Аварийный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем.
- **Представитель собственников помещений в многоквартирном доме (председатель)** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома полномочиями по представлению интересов собственников по настоящему Договору.
- **Нежилое помещение в многоквартирном доме** - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения.

1. Предмет Договора.

1.1 Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (далее Услуги и работы по содержанию жилого помещения), осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Настоящий Договор не предусматривает предоставление коммунальных услуг в связи с наличием договоров, предусмотренных подпунктом «г» пункта 17 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" между собственниками и пользователями помещений и ресурсоснабжающими организациями, заключенными в том числе путем совершения потребителями конклюдентных действий.

1.2. Местом исполнения настоящего Договора является дом №23 по ул. Новаторов г. Рязани 390044.

1.3. Услуги и работы по содержанию жилого помещения предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя элементы разных видов договоров.

1.5. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с требованиями ЖК РФ и не являются предметом настоящего Договора управления.

1.6. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания Собственников помещений на проведение таких работ и определения дополнительного источника финансирования.

1.7. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сформированного земельного участка или в фактических границах землепользования.

1.8. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности.

1.9. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

2. Взаимоотношения Сторон.

2.1. Право собственности на помещения.

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома в доле Собственника пропорционально размеру общей площади указанного помещения.

2.1.3. С момента передачи помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче), Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям общего имущества, пользоваться инфраструктурой многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда помещение считается переданным Собственнику или по передаточному акту, или иному документу о передаче, даты государственной регистрации права на Помещение, или даты заключения настоящего Договора (с даты, которая наступит ранее), у Собственника возникает обязанность соблюдения условий настоящего Договора, в том числе внесения Платы за услуги.

2.2. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилых помещениях Собственников, не является основанием для освобождения Собственников от Платы за услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.3. В случае отсутствия составленного Собственниками помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание и ремонт общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оказывать услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры по устранению указанных в них недостатков, направлять ответы на них в установленные законодательством сроки.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственников предоставлять им в установленные законодательством сроки.

3.1.5. Производить начисление платы за содержание жилого помещения и учет поступающих платежей от собственников и пользователей жилых и нежилых помещений, а также производить принудительное взыскание задолженности.

3.1.6. При поступлении информации, в соответствии с пунктом 4.1.12 настоящего Договора, в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещениям Собственников.

3.1.7. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных на сайтах, определенных органами власти и на сайте управляющей организации.

3.1.8. Своевременно уведомлять Собственников о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома.

3.1.9. Выдавать документы, предусмотренные законодательством РФ.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.11. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление документации, отсутствующей на момент начала оказания услуг по содержанию и ремонту возмещаются за счет платы за содержание жилого помещения.

3.1.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников помещений и безопасность этих данных при их обработке.

3.1.13. В сроки, установленные настоящим Договором, готовить предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по определению размера платы за содержание жилого помещения.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками их обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственников и/или проживающих лиц в их помещениях, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственников и/или проживающих лиц в их помещениях общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации, на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией

текущего, аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.7. Предъявлять к Собственникам иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению платы за услуги по настоящему Договору и иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.2.8. Оказывать Собственникам на возмездной основе дополнительные услуги, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в соответствии с заявкой Собственников при их оплате Собственниками.

3.2.9. Требовать от Собственников возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, конструктивных элементов многоквартирного дома в случае причинения Собственниками Помещений какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.10. Уведомлять Собственников об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.

3.2.11. Самостоятельно планировать расходование денежных средств, полученных от Собственников, на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.12. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники обязаны:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.06г., Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.11г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего Договора.

4.1.3. С даты, когда помещения считаются принятыми Собственниками, вносить плату за Услуги и работы по настоящему Договору, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома с учетом установленной доли для каждого Собственника.

4.1.4. Своевременно вносить плату за услуги и работы по настоящему Договору в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.5. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законодательством порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

- е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
 - ж) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
 - з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
 - и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
 - к) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
 - л) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.
- 4.1.6. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.
- 4.1.7. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.1.8. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 4.1.9. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:
- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
 - б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
 - в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
 - г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
 - д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником
 - е) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот
- 4.1.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственников, а также общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.11. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственников немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.
- 4.1.12. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу дома. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов, выдачи уведомлений об устранении неисправностей.
- 4.1.13. С целью формирования базы данных собственников помещений в многоквартирном доме, определения доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений, установления связи при аварийных ситуациях в многоквартирном доме, Собственники указывают сведения в письменной анкете Собственника, выбрав любой удобный способ передачи данной анкеты в Управляющую организацию.
- 4.2. Собственники имеют право:**
- 4.2.1. В порядке, установленном действующим законодательством через Совет многоквартирного дома или Уполномоченное лицо осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

4.2.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.6. Собственники имеют право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией в части оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.

4.2.7. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2.8. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере:

- платы за содержание жилого помещения, включающей в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.2. настоящего Договора;

- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяемой в порядке, установленном в п.5.3 настоящего договора;

Цена Договора не предусматривает стоимость коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями на основании договоров, предусмотренных частью 17 статьи 12 Федерального закона от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ, заключенных ими с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения определен Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (далее - Перечень) (Приложение № 1), который действует до конца календарного года, состава работ и услуг по управлению многоквартирным домом, установленного действующим законодательством Российской Федерации.

За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока действия Перечня, Управляющая организация готовит предложения собственникам помещений в виде проекта Перечня на следующий год, доводит проект Перечня до Собственников помещений путем размещения его на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, информационных стендах Управляющей организации, размещения на официальном сайте Управляющей организации. Управляющая организация уведомляет собственников о необходимости проведения общего собрания путем размещения уведомления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в течение месяца со дня размещения уведомления не приняли решение об утверждении Перечня и установления

размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, то размер платы за содержание жилого помещения устанавливается Управляющей организацией, в соответствии с решением органа местного самоуправления, принятого в соответствии с п.3 ст. 156 ЖК РФ, или решением органа местного самоуправления, принятого в соответствии с п.4 ст. 158 ЖК РФ, или с применением базовых индексов потребительских цен, определенных Министерством экономического развития РФ на соответствующий год с корректировкой перечня работ и услуг по содержанию жилого помещения на следующий год.

5.3. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.5. Плата за Услуги и работы по настоящему Договору вносится Собственниками ежемесячно через расчетно-кассовые центры, кредитные организации, с которыми Управляющей организацией заключены соответствующие действующему законодательству договоры, на расчетный счет или в кассу Управляющей организации.

5.6. Плата за Услуги и работы по настоящему Договору вносится Собственниками ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»). Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.7. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.8. При поступлении платы за Услуги и работы 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 (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств включается в цену настоящего Договора.

5.10. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого помещения расположенного в этом многоквартирном доме.

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 законодательством форме Акт приемки выполненных работ и оказанных услуг (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц, год.

6.3. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется одним из двух нижеперечисленных способов:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи

ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки ценного письма.

6.4. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента направления ему акта, указанного в п.6.3 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи и регистрации в офисе Управляющей организации.

6.5. В случае, если в срок, указанный в п.6.4 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, а объемы, сроки и периодичность работ и услуг принятыми в полном объеме.

6.6. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме, либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее, чем двумя любыми Собственниками помещений в многоквартирном доме.

6.7. При отсутствии у Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска.

7.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 календарных дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 календарных дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. С момента составления акта не допуска в помещение, Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон Договора.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

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

8.2.1. Все последствия, возникшие по вине Собственника, аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

8.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние.

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

8.3. В случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник, при наличии составленных в установленном законодательством порядке актов ненадлежащего качества услуг (работ), вправе потребовать от Управляющей организации осуществления перерасчета стоимости оказанных ненадлежащим образом услуг (выполненных работ) и (или) выплаты штрафов в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.5. 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.

8.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты по Договору Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей).

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а) путем направления Собственнику (ам) помещений (Потребителям) письма (простого, заказного, ценного, с уведомлением, с описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;

- б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений (Потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;
- в) путем вручения уведомления Собственнику (Потребителю) под расписку;
- г) путем размещения сообщения на информационных стендах в подъездах дома №_11 по ул. Новаторов. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, подтвержденным фотофиксацией с привязкой к объекту размещения;
- е) сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в ГИС ЖКХ.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора.

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в случае, когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) календарных месяцев.

В течение 30 календарных дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. Одностороннее расторжение Собственниками настоящего договора до истечения срока, указанного в п.12.1 настоящего Договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, допускается, если факт невыполнения Управляющей организацией условий Договора подтвержден составленными в установленном законодательством порядке актами ненадлежащего качества выполнения работ (оказания услуг).

10.6. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

11. Обстоятельства непреодолимой силы.

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия Договора.

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами, заключен на срок в 5 лет и действует до «26» апреля 2023г.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения.

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

13.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является г. Рязань ул. Новаторов д.17

13.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

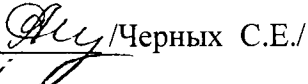
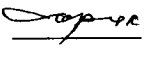
13.5. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

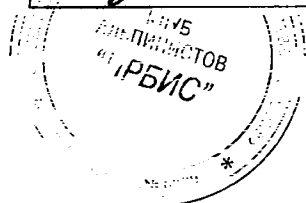
13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации. Утверждение Собственниками настоящего договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.

13.8. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:
Приложение №1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения.
Приложение №2 – Описание и состав общего имущества многоквартирного дома.

14. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:	Собственник:
ООО КА «Ирбис»	Сорокин Владимир Иванович
ИНН 6231036372 КПП 622901001	Паспортные данные:
Юридический адрес: 390044, г. Рязань, ул. Костычева, д.11, помещение Н50, Литера А1	Адрес: 390044, г. Рязань, ул. Новаторов, д.23 кв.
тел./факс (4912)37-29-40, 37-29-41, 37-30-68 Аварийная /диспетчерская служба тел.34-16-36	
Электронный адрес: irbis.mount@mail.ru	
р/с 40702810200000000067 в Прио- Внешторгбанке (ПАО) г. Рязани к/с 30101810500000000708 БИК 046126708	
Директор ООО КА «Ирбис»:  Черных С.Е./	



г. Рязань ул. Новаторов д. 23

Площадь МКД

3826,30

Содержание общего имущества и управление МКД

№	Наименование работы	ед.изм.	цена (руб.)	объем	Периодичность	Итого стоимость в руб. в год	Стоимость на 1 кв м общ. пл.
1	Техническое обслуживание инженерных сетей входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов	1 кв.м.общ.пл.	0,32	3826,30		14 692,99	0,32
2	Осмотр технических этажей, чердаков и подвальных помещений	1 кв.м.общ.пл.	0,08	3826,30	Согласно правилам и нормам обслуживания жилого фонда	3 673,25	0,08
3	Техническое обслуживание мягкой кровли	1 кв.м кровли(ст-ть пересчитана на 1 кв.м. об.пл.)	0,15	3826,30	Согласно правилам и нормам обслуживания жилого фонда	6 887,34	0,15
4	Техническое обслуживание ГЩВУ (ВРУ)	1 ВРУ (ст-ть пересчитана на 1 кв.м.	0,07	3826,30	Согласно правилам и нормам обслуживания	3 214,09	0,07
5	Техническое обслуживание системы освещения общего имущества	1 кв.м площади вспомогательных помещений (ст-ть пересчитана на 1 кв.м. об.пл.)	0,04	3826,30	Согласно правилам и нормам обслуживания жилого фонда	1 836,62	0,04
6	Техническое обслуживание электрических сетей и их оборудования на лестничных клетках	1 кв.м лестничных клеток (ст-ть пересчитана на 1 кв.м. об.пл.)	0,19	3826,30	Согласно правилам и нормам обслуживания жилого фонда	8 723,96	0,19
7	Осмотр мест общего пользования	1 кв.м.общей площади	0,17	3826,30	Согласно правилам и нормам обслуживания жилого фонда	7 805,65	0,17
8	Осмотр наружных конструкций кирпичного или каменного дома	1 кв.м.общей площади	0,18	3826,30	Согласно правилам и нормам обслуживания жилого фонда	8 264,81	0,18
9	Аварийное обслуживание, непредвиденные работы	1 кв.м.общ.пл.	0,50	3826,30	постоянно	22 957,80	0,50
10	дежурство слесарей, электриков	1 кв.м.общ.пл.	0,42	3826,30	постоянно	19 284,55	0,42
11	Дератизация, дезинсекция	1 кв.м.общей площади	0,05	3826,30	4 раза в год	2 295,78	0,05
12	Проверка дымоходов и вентканалов	1 кв.м.общей площади	0,46	3826,30	1 раза в год-вентканалы в МКД с газовыми приборами, раз в год-в МКД с электроплитами	3 520,20	0,46
13	Замер сопротивления изоляции	1 кв.м.общ.пл.	0,25	3826,30	1 раз в год	11 478,90	0,25
14	Уборка лестничных площадок и маршей	1 кв.м.лестничных клеток	1,45	3826,30	постоянно	66 354,64	1,45
15	Подметание прилегающей территории	1 кв.м.асфальта	1,69	3826,30	1 раз в 2 суток	77 680,40	1,69
16	Организация накопления и вывоз твердых бытовых отходов	1 кв.м.общ.пл.	1,99	3826,30	постоянно	91 372,04	1,99
17	Содержание, техническое обслуживание и ремонт лифтов	1 лифт	7579,35	2,00	постоянно	181 904,40	3,96
18	Услуга по управлению	1 кв.м.общ.пл.	1,58	3826,30	постоянно	72 546,65	1,58
19	Услуги паспортной службы	1 кв.м.общ.жил.пл.	0,13	3826,30	постоянно	5 969,03	0,13
20	Услуги по начислению и сбору платежей, работе с неплательщиками	1 кв.м.общ.пл.	1,23	3826,30	постоянно	56 476,19	1,23
21	Плата за услуги ХВС,ГВС (при наличии),отведения сточных вод и электрической энергии, предоставленные на общедомовые нужды (ОДН)	1 кв.м.общ.пл.	2,20	3826,30	ежемесячно	101 014,32	2,20
Тариф на 1м2/мес в руб.						767 953,62	16,73

Текущий ремонт

№	Наименование работы	ед.изм.	цена (руб.)	объем	Периодичность	Итого стоимость в руб. в год	Стоимость на 1 кв м общ. пл.
1	Текущий ремонт		3,31	3826,3	по графику	151 980,64	3,31
2	Гидравлические испытания системы отопления	1 метр трубопровода	14,06	1680,00	по графику	23 620,80	0,51
3	Промывка системы отопления	1 метр трубопровода	10,14	1680,00	по графику	17 035,20	0,37
Всего:						192 636,64	4,20
Тариф на 1м2/мес. в руб.						960 590,26	20,92

Примечание: данный расчет (плата за содержание) устанавливается на указанный срок, в случае, если собственниками МКД не принимается Приложение № 1 (Перечень и стоимость работ по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества МКД), предложенное ООО КА "ИРБИС", проводится индексация платы за содержание в соответствии с условиями Договора управления МКД.

Управляющая организация ООО КА "ИРБИС"

Представитель от Собственников помещений дома



Handwritten signature of the representative of the owners of the premises in the house.

Описание и состав общего имущества многоквартирного дома.

I. Нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, земельный участок.

№ п/п	Наименование	Техническое состояние
1	Технический подвал	удовлетворительное
2	Технический чердак	удовлетворительное
3	Лестничные площадки с лестничными маршами	удовлетворительное
4	Земельный участок	
5	Лифтовые шахты	удовлетворительное

II. Конструктивные элементы многоквартирного дома.

№ п/п	Наименование	Описание элементов, техническое состояние
1	Фундаменты	железобетонные сваи, удовлетворительное
2	Стены и перегородки внутри подъездов	кирпичные, удовлетворительное
3	Наружные стены	кирпичные, удовлетворительное
4	Перекрытия	железобетонные, удовлетворительное
5	Крыша	мягкая совмещенная с перекрытием, удовлетворительное
6	Балконные плиты и козырьки (кроме лоджий)	железобетонные, удовлетворительное
7	Входные группы подъездов (ступени, козырьки,)	железобетонные, удовлетворительное
8	Вентиляционные каналы	железобетонные, удовлетворительное
9	Водосточные трубы	стальные, удовлетворительное

III. Инженерные системы.

Наименование инженерной сети	Граница внешних сетей	Граница сетей помещений	Техническое состояние
Центральное отопление	Внешняя граница стены дома	До контргайки радиатора отопления помещений, полотенцесушителя или до вентиля на подводке к квартирному радиатору, полотенцесушителю	удовлетворительное
Холодное водоснабжение	Внешняя граница стены дома	До первого отключающего вентиля на ответвлениях от стояков, включая отключающий вентиль	удовлетворительное
Горячее водоснабжение	Внешняя граница стены дома	До первого отключающего вентиля на ответвлениях от стояков, включая отключающий вентиль	удовлетворительное
Электроснабжение	Входные наконечники кабельных линий на вводном устройстве	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора	удовлетворительное

	многоквартирного дома	учета.	
Водоотведение	Внешняя граница стены дома	Боковой раструб тройника на стояке.	удовлетворительное

Прочее инженерное оборудование.

№ п/п	Наименование	Описание
1	Лифты	12 остановок, 2 шт.

Собственник

Сергей

Управляющая организация

