

ДОГОВОР № 22318
управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: г. Ухта, проезд Дружбы, д. 14

г. Ухта

«27» февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Март» (ООО УК «Март»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Елькина Александра Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений, именуемые в дальнейшем «Заказчики», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилого дома (Протокол от 26.02.2024 № 1/2024) содержит условия, одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2 Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ, обязательным для Сторон, действующими нормативными актами:

1) регулируемыми отношения в сфере оказания услуг по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома:

- по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- по санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории, уходу за зелеными насаждениями;

2) регулируемыми отношения в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам.

1.3. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются Исполнителем при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.

1.4. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия до формирования земельного участка санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, установленных решением общего собрания Собственников.

1.5. Исполнитель предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, в отношении которого исполнитель осуществляет управление, определен в Приложении № 2.

2. Цель договора

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, осуществление иной, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельности.

3. Предмет Договора

3.1. Исполнитель по поручению Заказчиков в течение срока действия договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Обязанности Исполнителя

4.1.1. Приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

4.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и в интересах Заказчиков в соответствии с целями, указанными в п. 3.1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательственных норм, и правил.

4.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества устранить все выявленные недостатки за свой (Исполнителя) счет. Необходимые требования к качеству выполняемых Работ устанавливаются по согласованию с Заказчиками до начала проведения Работ.

4.1.4. Принимать плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание, текущий и капитальный (в случае принятия решения общим собранием) ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчиков, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

4.1.7. Не менее чем за два дня до начала работ уведомлять Заказчиков путем вывешивания соответствующих

объявлений на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином в нерасчетном режиме работы инженерных сетей (за исключением аварийных ситуаций).

4.1.8. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Исполнитель получил заявку Заказчика на их устранение.

4.1.9. Ежемесячно и не позднее первого числа месяца, следующего за отчетным, выставлять платежные документы за содержание жилого помещения Заказчикам.

4.1.10. Обеспечить Заказчиков информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания в платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

4.1.11. По требованию Заказчиков выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

4.1.12. Не менее чем за 3 дня до проведения работ внутри помещений Заказчиков согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.13. Представлять законные интересы Заказчиков, в том числе в отношениях с третьими лицами.

4.1.14. Контролировать своевременное поступление платежей и взносов от Заказчиков, а также принимать меры по взысканию задолженностей с Заказчиков в досудебном, судебном и ином не запрещенном законом порядке.

4.1.15. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

4.1.16. Не разглашать конфиденциальную информацию о Заказчиках.

4.1.17. Обеспечить ответственное хранение переданной документации по многоквартирному дому, необходимой для его эксплуатации.

4.1.18. Нести гарантийные обязательства перед заказчиком за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в течение 24 месяцев.

4.1.19. Заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме со специализированной организацией, определенной Законом о газоснабжении и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. Поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, перечислению платежей иным организациям.

4.2.2. Взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

4.2.3. Использовать в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома под собственные нужды подвальные, чердачные, служебные, технические помещения в многоквартирном доме.

4.2.4. Привлекать субподрядчиков для выполнения работ. При этом Исполнитель несет перед Заказчиком полную ответственность за надлежащее выполнение (или невыполнение) работ субподрядчиком.

4.2.5. В случаях открытия специального счета в целях формирования фонда капитального ремонта МКД и принятия общим собранием собственников многоквартирного дома соответствующего решения - выполнять работы по капитальному ремонту в полном объеме или частично.

4.2.6. Предоставлять дополнительные услуги, определенные настоящим Договором или решением общего собрания собственников.

4.2.7. Заключать договоры и соглашения с третьими лицами в целях выполнения настоящего Договора.

4.2.8. Готовить и вносить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение, об изменении состава и объема работ.

4.3. Обязанности Заказчика:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого (нежилого) помещения, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений.

4.3.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение самому и лицами, проживающими в Помещении, правил пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.3. Использовать помещение строго в соответствии с его функциональным назначением.

4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в Помещении, общем имуществе Многоквартирного дома в необходимых случаях немедленно принять все возможные меры к их устранению, и/или сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу.

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок общего имущества Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения.

4.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, площадок около мусороприемников.

4.3.7. Без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

4.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов и отопления, регулируемую и запорную аппаратуру – без письменного уведомления Исполнителя, при наличии соответствующих проектов, разрешений и технических условий.

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

4.3.10. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, дополнительного санитарно-технического оборудования электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, дополнительного оборудования на фасаде дома без согласования с Исполнителем и без получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Все работы по перепланировке и переоборудованию жилых и нежилых помещений должны выполняться с привлечением специализированных организаций, имеющих соответствующие допуски и разрешения.

4.3.11. Не замуравывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.3.12. Не устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома без согласования с Исполнителем и с Собственниками, чьи интересы затрагиваются.

4.3.13. Информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.3.14. При нарушении п. 4.3.7. – 4.3.13. Договора за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Исполнителем, и возместить убытки, а при неустранении нарушений – оплатить расходы Исполнителю на их устранение и возместить убытки.

4.3.15. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика.

4.3.16. Обеспечить в ночное время (с 22.00 до 07.00 часов) соблюдение тишины и покоя лиц, проживающих в Многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.17. В случае проведения ремонта (реконструкции) жилого или нежилого помещения самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей), оконных заполнений и т.п. с территории Многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Заказчиками услуга по погрузке и вывозу крупногабаритного и строительного мусора может быть предоставлена Исполнителем и включена в счет-квитанцию отдельной строкой.

4.3.18. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, с целью выполнения ремонтных работ и работ по ликвидации аварии, и в целях проверки правильности подаваемых Заказчиками данных по показаниям приборов учета в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб – в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Заказчиков, не обеспечивших доступ (отказавших в доступе).

4.3.19. Не препятствовать мерам Исполнителя в усовершенствовании внутридомовых инженерных сетей, принятых по решению общего собрания собственников помещений.

4.3.20. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

4.3.21. Препятствовать актам вандализма и порчи общего имущества.

4.3.22. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.3.23. Предоставлять Исполнителю в течение 3-х рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Исполнителю за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Заказчиком полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя).

4.3.24. Предоставить Исполнителю информацию (контактные телефоны, адрес электронной почты и пр.), позволяющие обеспечить экстренную связь с собственниками помещений в целях устранения аварийных ситуаций.

4.3.25. Избрать на общем собрании совет дома и председателя совета дома для осуществления оперативного взаимодействия с Исполнителем, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации, актов выполненных работ и оказанных услуг.

4.3.26. Несут имущественную ответственность за порчу информационных стендов, расположенных в подъездах многоквартирного дома.

4.3.27. Заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования (далее ВКГО) со специализированной организацией, определенной Законом о газоснабжении и наделенной исключительным правом на осуществление деятельности по техобслуживанию и ремонту ВКГО (если такое оборудование установлено).

4.4. Заказчики имеют право:

4.4.1. Осуществлять контроль качества и своевременности выполнения работ, а в случаях выявления недостатков, требовать безвозмездного их устранения в разумные сроки, установленные направляемыми Исполнителю заявлениями.

4.4.2. Приостанавливать Работы, если их производство представляет опасность для жизни и здоровья людей, направляя соответствующее заявление Исполнителю.

4.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных общему имуществу

Многоквартирного дома, личному имуществу, а также жизни и здоровью Заказчика и членов его семьи, возникших по вине Исполнителя.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения при предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4.4.5. В случае временного отсутствия сообщить Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии более 24 часов.

5. Цена Договора, размер платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

5.1. Цена Договора определяется на общем собрании собственников помещений МКД, устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываемых в соответствии с действующим законодательством, дополнительных работ и услуг, не закрепленных действующими нормативно-правовыми актами, определенных в соответствии с настоящим Договором и решениями общих собраний собственников помещений, и действует на период выполнения Исполнителем установленного договором объема и перечня работ и услуг.

5.2. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Заказчику жилого помещения.

5.4. Размер платы за услуги и работы по содержанию жилого (нежилого) помещения, а также перечни таких работ и услуг (Приложение № 3) утверждаются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений управляющей организации.

5.5. Плата по Договору вносится Заказчиками либо лицом по его поручению ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Исполнителем (либо иным лицом по его поручению) до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Заказчики не вправе требовать перерасчет размера платы за содержание жилого (жилого) помещения, 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.

5.7. Размер платы, сумма пеней, определенная в соответствии с п.8.4 настоящего Договора и ЖК РФ, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предоставляемом Заказчиком Исполнителем ежемесячно до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.8. Неиспользование помещений Заказчиками, нанимателями или иными лицами не является основанием невнесения платы за жилое(нежилое) помещение и коммунальные услуги.

5.9. Информацию о предстоящем изменении размера платы Заказчики получают на обратной стороне счета-квитанции на оплату.

5.10. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.

5.11. Заказчики вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5.12. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в приложении № 3.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества выносится Советом дома на утверждение общего собрания Собственников ежегодно перед началом финансового года с учетом предложений Исполнителя. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества должен быть предоставлен Заказчиками не позднее 20 числа месяца, предшествующего началу нового финансового года, на который утвержден новый размер платы.

5.13. В случае неутверждения Заказчиками в срок, установленный в п. 5.12 Договора, размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества на очередной финансовый год либо в случае, если собрание собственников не состоится, Исполнитель производит индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в соответствии с официальным уровнем инфляции за истекший год, определяемым Минэкономразвития России. Исполнитель уведомляет Заказчиков о предстоящей индексации, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома и на обратной стороне счета-квитанции на оплату.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое (нежилое) помещение на величину инфляции в

Российской Федерации по официальным данным (индексируется стоимость работ, обозначенных в приложении № 3).

Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

6. Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

6.1. Услуги и работы по управлению *Многokвартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно – если услуга или работа выполнена одновременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные в Перечнях работ, услуг;

б) в полном объеме – если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв. м; куб. м; пог. м; ед.) элемента общего имущества в *Многokвартирном доме*), который установлен для такой услуги или работы в Перечнях работ, услуг;

в) качественно – если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и *Правил содержания МКД*.

6.2. Услуги или работы по управлению *Многokвартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества, не соответствующие условиям, указанным в п. 6.1, являются выполненными соответственно несвоевременно, не в полном объеме или некачественно. Указанная квалификация выполнения работ и оказания услуг устанавливается по результатам приёмки услуг, работ, по результатам государственного или муниципального контроля деятельности *Исполнителя* по управлению *Многokвартирным домом*.

Услуги или работы по управлению *Многokвартирным домом*, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если к выполнению таких работ или услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг, *Исполнитель* не приступал.

6.3. Работы, услуги, выполненные некачественно, не в полном объеме, а также не выполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды и перенос срока их выполнения согласован Уполномоченным лицом, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их фактического выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

6.4. Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением представителем *Исполнителя* акта выполнения указанных работ (наряд-заказа), подписываемого представителем *Исполнителя* или Уполномоченным лицом, принимающим такие работы.

6.5. *Исполнитель* ежемесячно оформляет акт (по форме согласно Приложению № 4) выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах (экземпляр акта для *Собственников* помещений передается на хранение Уполномоченному лицу) и предоставляет уполномоченному лицу до 20 числа месяца, следующего за отчетным периодом. Уполномоченное собственниками лицо в десятидневный срок обязано подписать акт, вернуть один экземпляр *Исполнителю* или направить *Исполнителю* мотивированный отказ.

В случае мотивированного отказа уполномоченного собственниками лица от подписания акта выполненных работ и оказанных услуг составляется акт с перечнем необходимых доработок, сроков их выполнения. После выполнения *Исполнителем* обоснованно заявленных требований по устранению недостатков уполномоченное собственниками лицо подписывает Акт об оказании Услуг и возвращает один экземпляр *Исполнителю*.

Услуги, оказанные *Исполнителем* по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если в течение 10 дней после получения *Исполнителем* акта выполненных работ (Приложение № 4), от Заказчика не поступило письменных возражений, мотивированного отказа от подписания акта, самого подписанного акта об оказании услуг и выполненных работ.

6.6. При наличии разногласий между уполномоченными лицами *Сторон* при оформлении акта выполненных работ, оказанных услуг по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин:

а) *Исполнитель* и Уполномоченное лицо вправе по взаимной договоренности сформировать согласительную комиссию из представителей *Сторон* и, по возможности, третьих независимых лиц, для разрешения разногласий.

б) по требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой несет лицо, инициирующее такую экспертизу. Если экспертиза выявила правоту лица, инициировавшего экспертизу, расходы на её проведение в месячный срок возмещаются инициатору противоположной *Стороной*.

При отклонении *Исполнителем* предъявляемого Уполномоченным лицом требования и невозможности прийти к взаимному согласию *Стороны* вправе обратиться в суд для разрешения спора.

6.7. В случае если одной из *Сторон* принято решение о проведении комиссионного обследования выполнения работ и услуг по Договору, то такое решение является для другой *Стороны* обязательным. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, по одному экземпляру которого вручается каждой из *Сторон*.

6.8. Уполномоченное лицо, принявшее работу (услугу) по содержанию и ремонту общего имущества, управлению МКД без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

7. Контроль выполнения обязательств по Договору

7.1. Контроль исполнения *Исполнителем* настоящего Договора осуществляется Заказчиками, Советом Дома и/или уполномоченными ими лицами в соответствии с их полномочиями, а также органами государственного надзора и муниципального контроля в пределах их компетенции.

7.2. Контроль осуществляется путем получения от *Исполнителя* запрашиваемой информации в соответствии с

законодательством Российской Федерации.

7.3. Контроль осуществляется путем участия Уполномоченных лиц:

- в осмотрах общего имущества, в том числе, участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, если это допускается требованиями правил техники безопасности;
- в измерениях, испытаниях, проверках Исполнителем элементов общего имущества; если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- в приемке всех видов работ, услуг, с оформлением акта сдачи-приёмки работ, услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

7.4. Контроль осуществляется путем:

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с заключёнными Исполнителем от имени Заказчиков договоров об использовании общего имущества в Доме и целевом использовании полученных средств.
- получения от Исполнителя отчёта о выполнении обязательств по настоящему Договору;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий и/или невыполнения обязательств по Договору;
- обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и/или муниципальный контроль по использованию и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества Дома установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, Роспотребнадзор и другие).

7.5. Сдача-приёмка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется Исполнителем и Уполномоченным лицом в порядке, установленном разделе № 6 Договора, подписанием Акта по форме, установленной в Приложении № 4.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Исполнитель при наличии его вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

8.3. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Заказчиков или проживающих в их Помещениях лиц, возмещается Заказчиками Исполнителю в полном объеме.

8.4. За несвоевременное и (или) неполное внесение платежей, указанных в пункте 5.1. Договора, Заказчик уплачивает Исполнителю пени в размере, установленном ЖК РФ.

9. Срок действия, изменение и расторжение Договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует в течение 1 года с даты, с которой Исполнитель приступил к его выполнению. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок.

9.2. Заказчики подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору), что является подписанием Договора управления в целом.

9.3. Любой из собственников или пользователей помещений вправе получить копию настоящего Договора за исключением Приложения №1.

9.4. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в Многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права вне зависимости от срока исполнения условий подписания ими договоров, указанных в настоящем Договоре.

9.5. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Исполнитель не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, при этом собственники уведомляют управляющую организацию о расторжении договора не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем направления уведомления.

9.7. Договор может быть расторгнут по инициативе Исполнителя в случае окончания срока действия договора.

При принятии Исполнителем решения об инициировании расторжения Договора, Исполнитель уведомляет об этом Собственников помещений не менее чем за 1 месяц до расторжения Договора путем изложения своего решения в платежных документах, направляемых Собственникам помещений.

9.8. Исполнитель вправе досрочно расторгнуть Договор в случае существенного нарушения собственниками своих обязательств: когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных

ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

9.9. При принятии Исполнителем решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в п. 9.8. Договора, Исполнитель уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор прекращается с соблюдением правил п. 2 ст. 200 ЖК РФ.

9.10. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Исполнитель производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Исполнителем от собственников в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно собственникам, внесшим соответствующую плату по их требованию. Задолженность плательщиков перед Исполнителем, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Исполнителю на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Исполнителем до полного погашения задолженности.

9.11. Расторжение Договора не является для Заказчиков и нанимателей основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.12. В случае прекращения у Заказчика права собственности или иного вещного права на помещения в Многоквартирном доме, гражданско-правовые отношения по данному Договору в отношении указанного Заказчика считаются расторгнутым после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в Многоквартирном доме.

9.13. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиками.

10. Заключительные положения

10.1. Подписанием Договора Собственник помещения дает согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники 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.

10.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила, условия, требования, иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

10.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведения взаиморасчетов.

10.4. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора.

10.6. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

10.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.

10.8. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий (претензионный порядок) передают их на рассмотрение в суд.

10.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - Реестр Собственников помещений, подписавших Договор;

Приложение № 2 - Состав общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 3 - Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Приложение № 4 - Форма акта выполненных работ.

Утверждено
Решением общего собрания собственников МКД
(Протокол внеочередного общего собрания собственников от
26.02.2024 № 1/2024)



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(согласно техническому паспорту)

Общие сведения о доме	
Адрес	проезд Дружбы, д. 14
Год постройки	1970
Количество этажей	5
Наличие подвала (технического подполья)	имеется
Количество подъездов	8
Количество квартир	119
Общая площадь дома	5790,90
Общая площадь жилых и нежилых помещений, кв.м	5225,30
Площадь лестничных клеток, лифтов, тамбуров, кв.м	
Площадь земельного участка	

	Наименование элементов общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования			
1.	Межквартирные лестничные площадки, клетки	имеются	нет данных
2.	Лестницы	имеются	нет данных
3.	Чердачное помещение	имеется	нет данных
4.	Технические подвалы	имеется	нет данных
5.	Тамбур	имеется	нет данных
6.	Мусороприемные камеры	отсутствуют	нет данных
7.	Мусоропровод	отсутствует	нет данных
8.	Лифты и лифтовые шахты	отсутствуют	нет данных
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома			
10.	Крыша	вальмовая	нет данных
11.	Фундамент	имеется, свайный	нет данных
12.	Внутренние капитальные стены	панельные керамзитобетонные	нет данных
13.	Наружные несущие стены	панельные	нет данных
14.	Плиты перекрытий чердачные, межэтажные, подвальные	железобетонные	нет данных
15.	Крыльца	имеется	нет данных
16.	Козырьки	имеется	нет данных
17.	Лоджии	отсутствуют	нет данных
18.	Балконы	имеются, 96 шт	нет данных
19.	Цоколь	имеется	нет данных
III. Ограждающих ненесущие конструкции многоквартирного дома			
20.	Двери	имеются	нет данных
21.	Окна	деревянные, пластиковые	нет данных
22.	Отмостка	имеется	нет данных
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
23.	Вентиляция	имеется	нет данных
24.	Оголовки	имеются	нет данных
25.	ВРУ/ВРЩ	имеется	нет данных
26.	Этажные щиты	имеются	нет данных
27.	Светильники	имеются	нет данных
28.	Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	имеются	нет данных
29.	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	имеются	нет данных

30.	Канализация	централизованная, чугунная	нет данных
31.	Внутренний водосток	отсутствует	нет данных
32.	Горячее водоснабжение	газовые колонки (ВДГО)	нет данных
33.	Холодное водоснабжение	централизованное	нет данных
34.	Теплоснабжение	центральное	нет данных
35.	Элеваторный узел	имеется	нет данных
36.	Газоснабжение	имеется	нет данных
37.	Коллективные (общедомовые) приборы учета	имеется	нет данных
38.	Домофоны	имеются	8 шт.

Утверждено

Общим собранием собственников МКД
(Протокол внеочередного общего собрания
собственников от 26.02.2024 № 1/2024)



Наименование улицы	Дружбы
№ дома	14
Год постройки	1970
Тип дома (квартирного, иное)	Панельный, благоустроенный
Этажность	5
Количество подъездов	8
Количество квартир	119
Общая площадь дома	5790,00
Общая площадь жилых и нежилых помещений, м2	5225,30
Площадь земельного участка	

**Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в многоквартирном доме**

№ расц.	Наименование работ и услуг	Ед. изм.	Периодичность выполнения работ и оказания услуг, сроки исполнения	Разовый объем работ	Годовой объем работ	Расценка, руб.	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб. в мес.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Санитарное содержание помещений общего пользования								
1	Влажное подметание лестничных площадок, лестниц 1-5 этажей	100 м2	96	5,798	556,61	350,00	194 812,80	3,11
2	Мытье лестничных площадок, лестниц 1-5 этажей	100 м2	12	5,798	69,58	810,00	56 356,56	0,90
3	Влажная потирка подоконников	100 м2	24	0,171	4,09	650,00	2 659,80	0,04
4	Влажная протирка почтовых ящиков	100 м2	12	0,048	0,58	510,00	293,76	0,00
5	Влажная потирка шкафов для щитов и слаботочных устройств	100 м2	1	0,300	0,30	510,00	153,00	0,00
6	Влажная протирка приборов отопления	100 м2	1	0,250	0,25	510,00	127,50	0,00
7	Влажная протирка перил	100 м2	12	0,334	4,00	410,00	1 641,31	0,03
8	Мытье окон	10 м2	1	18,28	18,28	380,00	6 946,02	0,11
II. Уборка земельного участка (Летняя и зимняя)								
Летняя уборка								
9	Подметание территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	1000 м2	72	0,833	59,949	680,00	40 765,08	0,65
10	Подбор случайного мусора с придомовой территории	1000 м2	24	2,673	64,150	450,00	28 867,32	0,46
11	Очистка территории от сильной загрязненности	1000 м2	1	4,000	4,000	5 300,00	21 200,00	0,34
12	Очистка газонов от опавших листьев (уборка после зимы и в дни листопада)	1000 м2	3	0,800	2,400	2 500,00	6 000,00	0,10
13	Уборка отмостки	1000 м2	6	0,192	1,153	680,00	784,18	0,01
14	Очистка урн от мусора	100 шт.	72	0,080	5,760	1 200,00	6 912,00	0,11
15	Уборка скошенной травы	100 м2	1	7,5	7,500	690,00	5 175,00	0,08
16	Выкашивание газонов	100 м2	1	7,5	7,500	690,00	5 175,00	0,08
Зимняя уборка								
17	Подметание свежего снега без предварительной обработки территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	1000 м2	72	0,314	22,628	680,00	15 387,15	0,25
18	Сдвигание снега в дни снегопада (по мере необходимости)	1000 м2	48	0,314	15,085	4 900,00	73 918,66	1,18
19	Очистка крылец и входных площадок от уплотненного снега	1000 м2	24	0,314	7,543	9 150,00	69 015,89	1,10
20	Зимняя уборка территории от мусора	1000 м2	24	0,833	19,984	810,00	16 186,72	0,26
21	Пескопосыпка территории: крыльца и тротуары	1000 м2	52	0,314	16,343	680,00	11 112,94	0,18
22	Очистка отмостки	1000 м2	2	0,192	0,384	9 150,00	3 517,26	0,06
23	Очистка урн от мусора	100 шт.	72	0,080	5,760	1 200,00	6 912,00	0,11
24	Стоимость песка	1м3	1	1,00	1,000	750,00	750,00	0,01
25	Механизированная уборка (погрузчик)	м/час	1	10,00	10,00	3 000,00	30 000,00	0,48

26	Вывоз снега (самосвал)	м/час	1	20,00	20,00	3000,00	60000,00	0,96
27	Прием и размещение снега на свалке	м3	1	200,00	200,00	200,00	40000,00	0,64
III. Проведение технических осмотров								
28	Весенне-осенний осмотр кровли	1000 м2	1	1,630	1,630	1 400,00	2 282,00	0,04
29	Осмотр деревянных конструкций стропил	1000 м2	1	0,279	0,279	900,00	251,08	0,00
30	Весенне-осенний осмотр наружной и внутренней отделки	1000 м2	1	2,498	2,498	900,00	2 248,38	0,04
31	Осмотр деревянных заполнений проемов	1000 м2	1	0,185	0,185	900,00	166,86	0,00
32	Осмотр каменных конструкций стен	1000 м2	1	4,194	4,194	900,00	3 774,60	0,06
33	Осмотр СО в начале и конце отопительного сезона	1000 м2	2	1,218	2,437	1 750,00	4 264,05	0,07
34	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на чердаках и в подвалах	1000 м2	1	1,218	1,218	1 750,00	2 132,03	0,03
35	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	100 лест.	1	0,400	0,400	5 150,00	2 060,00	0,03
36	Осмотр вводных электрических щитков	100 шт.	1	0,02	0,020	7 900,00	158,00	0,00
37	Осмотр сетей ХВС и водоотведения	м2	1	5 225,30	5225,30	0,90	4 702,77	0,08
38	Периодическая проверка дымоходов	шт.	2	119,00	238,000	150,00	35 700,00	0,57
39	Периодическая проверка вентканалов	шт.	2	238,00	476,000	150,00	71 400,00	1,14
IV. Содержание инженерных сетей								
Электроснабжение								
40	Снятие показаний ИДПУ	шт	12	119	1428,00	24,00	34 272,00	0,55
41	Снятие показаний ОДПУ	шт	12	1	12,00	80,00	960,00	0,02
42	Техническое обслуживание ВРЩ жилых домов	шт	2	2	4,00	970,00	3 880,00	0,06
43	Техническое обслуживание типовых групповых щитов жилых домов	щит	1	40	40,00	310,00	12 400,00	0,20
ХВС и водоотведение								
44	Снятие показаний ОДПУ	м2	12	1,00	12,00	80,00	960,00	0,02
Отопление								
45	Обслуживание узла учета тепловой энергии	м2	12	1,00	12,00	3 500,00	42 000,00	0,67
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации								
46	Промывка системы центрального отопления	1 элев.	1	2	2,00	9 000,00	18 000,00	0,29
47	Гидравлические испытания трубопроводов СО	100 м	1	10,800	10,80	3 000,00	32 400,00	0,52
48	Спуск и наполнение воды системы (СО) без осмотра	1000 м3	1	19,074	19,07	250,00	4 768,50	0,08
49	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	прибор	1	8	8,00	100,00	800,00	0,01
50	Ликвидация воздушных пробок в стояках СО	шт	1	16	16,00	310,00	4 960,00	0,08
V. Прочие услуги								
51	Затраты на управление	м2	12	5 225,30	62 703,60	5,50	344 869,80	5,50
52	Аварийное обслуживание	м2	12	5 225,30	62 703,60	3,70	232 003,32	3,70
53	Обслуживание ВДГО	м2	12	5 225,30	62 703,60	0,80	50 162,88	0,80
54	Непредвиденные расходы	м2	12	5 225,30	62 703,60	1,80	112 866,48	1,80
Итого по содержанию и обслуживанию МКД:							1 729 112,69	27,58
Текущий ремонт								
55	По согласованию с советом дома, после проведения осмотра МКД	м2	12	5 225,30	62 703,60	5,00	313 518,00	5,00
							4,93	32,58

Акт №

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД

"__" ____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, именуемые в дальнейшем "Заказчики", в лице _____, являющегося _____ (-йся) _____, действующего (-й) на основании _____ от _____ № _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____, действующего (-й) на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом № _____ от "___" _____ 20__ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____:

№ расц.	Наименование работ и услуг	Ед. изм.	Периодичность выполнения работ и оказания услуг, сроки исполнения	Разовый объем работ	Объем работ в месяц	Расценка, руб.	Плата в месяц (руб.)
1	2	3	4	5	6	7	8

2. Всего за период с "___" _____ 20__ г. по "___" _____ 20__ г. Выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ рублей.

Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

Претензий по выполнению Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

