

ДОГОВОР № 2/2/19
управления многоквартирным домом

город Саки

«26» октября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДЕЛЬТА» (лицензия на право осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 25 июля 2019 года № 269), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Ворошило Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава,

и собственники помещений многоквартирного жилого дома (каждый из которых в отдельности именуется Собственник), расположенного по адресу: Республика Крым, город Саки, ул. Советская, д. 2, в лице председателя совета многоквартирного дома гр. Савина Николая Васильевича, действующего от имени собственников в соответствии с ч. 8 ст. 161.1, ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 3 от 26 октября 2019 г.) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие термины:

- Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;
- Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.
- Общее имущество многоквартирного дома - принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, придомовая территория.
- Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов и лоджий.
- Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.
- Придомовая территория - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства. Площадь и границы придомовой территории до проведения государственного кадастрового учета определяются по фактическому использованию земельного участка Собственниками.
- Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг включающий в себя:
 - уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, придомовой территории;
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
 - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - осмотры, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан, при выявлении нарушения - разработка плана и проведение восстановительных работ;
 - подготовку к сезонной эксплуатации;
 - освещение помещений и мест общего пользования;
 - уборку и содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества;
 - круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранение аварий в установленные законодательством сроки.
- Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей, включающий в себя:
 - текущий ремонт электротехнического, газораспределительного и противопожарного оборудования;
 - текущий ремонт сетей водоснабжения и водоотведения;
 - текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола общего собрания собственников от 26 октября 2019 года № 3.

2.2. Условия настоящего Договора являются обязательными и одинаковыми для Сторон.

2.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

3.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Исполнитель – Управляющая компания обязуется за плату выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, работы и услуги по надлежащему содержанию и благоустройству придомовой территории, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Общая характеристика и состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, их периодичность определены с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации

3.4. Функциями Исполнителя по объекту управления являются:

3.4.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома и содержанию придомовой территории;

3.4.2. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за услуги по настоящему договору самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

3.4.3. Представление интересов Потребителей по общему имуществу дома во всех инстанциях по согласованию с потребителями;

3.4.4. Заключение гражданско - правовых и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;

3.4.5. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение в соответствии с законодательством жалоб, заявлений, претензий и обращений;

3.4.6. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

3.4.7. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

3.4.8. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Исполнитель обязан:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Республики Крым в соответствии с п. 7 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. В пределах границ ответственности оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования и придомовой территорией;
- соблюдение прав и законных интересов потребителей, собственников помещений, а также иных лиц;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление и устранение несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации

- освещение помещений и мест общего пользования;
 - обеспечение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
 - текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
 - содержание и уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, придомовой территории;
 - техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу;
 - содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
 - круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, оперативный прием заявок, устранение неисправностей и устранение аварий в сроки, предусмотренные законодательством РФ.
- 4.1.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества. Производство текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства, текущими актами, планами мероприятий по устранению причин нарушения и восстановления работоспособности конструктивных элементов и другой обоснованной документацией.
- 4.1.4. Отражать сведения о составе и состоянии общего имущества в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:
- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
 - документы (акты) о приемке результатов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций;
 - акты осмотра электрического, противопожарного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (подвалы, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, другие части общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.
- 4.1.5. При проведении работ внутри помещения Потребителя согласовать с ним время доступа в помещение не позднее 3-х дней до наступления даты работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 2-х рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.
- 4.1.6. Предоставить потребителю следующую информацию:
- сведения об Управляющей компании - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;
 - номера телефонов аварийно-диспетчерской службы Управляющей компании;
 - стоимость и перечень работ и услуг по настоящему договору;
 - наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением предоставления услуг Управляющей компанией
- 4.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и проведенными работами. По требованию Потребителя знакомить его с содержанием указанных документов.
- 4.1.8. В соответствии со своей компетенцией и согласно действующего законодательства, вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение установленных законодательством сроков, со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии), а при аварии - незамедлительно, направлять потребителю ответ о ее удовлетворении или об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Потребителя.
- 4.1.9. Рассматривать все претензии Потребителей, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами, своевременно разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 4.1.10. Предоставлять по требованию Потребителей документы по расходованию средств на предоставление услуг, в том числе содержание и ремонт многоквартирного дома.
- 4.1.11. Предоставлять письменный отчет о выполнении Договора управления за год, ежегодно в течении первого квартала за отчетный год. Проводить публичное письменное раскрытие информации о работе управляющей компании ежегодно. Информацию о размещении письменного раскрытия информации о работе Управляющей компании доводить к сведению потребителей на собрании многоквартирного дома и путем размещения объявления.
- 4.1.12. Осуществлять регистрационную работу, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Потребителям в установленном порядке.

4.1.13. Организовывать осмотр поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Потребителей в срок, согласованный с заявителем с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Потребителей, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного общего имущества с оформлением акта осмотра.

4.1.14. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома.

4.1.15. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

4.1.16. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома Потребителям, нанесенного им убытков по вине Исполнителя или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, возмещать нанесенные убытки Потребителям. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему ремонту.

4.1.17. По обращению Потребителей, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

4.1.18. Производить начисление платежей согласно настоящего Договора.

4.1.19. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности.

4.1.20. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

4.1.21. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором, содержащим положения о предоставлении услуг.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Требовать с собственника (законного пользователя) внесения платы за услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором – уплаты неустоек (штрафов, пеней), принимать меры по взысканию платы за услуги по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством;

4.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем, которые являются общим имуществом, в помещениях Потребителей.

4.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.5. Требовать от Потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб, в случаях, указанных в п.3.2.4.

4.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.7. Оказывать помощь в подготовке и проведении, принимать участие в проведении общих собраний собственников (законных представителей) многоквартирного дома. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

4.3. Собственники (потребители) обязаны:

4.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

4.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

4.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного и полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.3.5. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги, включающие услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме, другое, согласно Договора.

4.3.6. Информировать Исполнителя об изменении собственников жилого помещения.

4.3.7. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.8. По приглашению Исполнителя прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в согласованный срок и место для оперативного рассмотрения и решения возникших у Исполнителя вопросов, в рамках настоящего Договора.

4.3.9. Принимать участие в общих собраниях собственников имущества многоквартирного дома.

4.3.10. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- соблюдать правила содержания домашних животных, в том числе не допускать пребывания домашних животных (кошек и собак) в подъездах дома;
- соблюдать другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома (подъезда) от подачи электроэнергии;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома (подъезда) от водоснабжения и водоотведения;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома (подъезда) от газоснабжения;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине потребителя, а также возмещать убытки, причиненные другим жильцам и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда к входам в подъезды многоквартирного дома.

4.3.11. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении потребителя, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Потребителя на законных основаниях. Потребитель должен обеспечить вывоз указанных отходов и мусора, в том числе строительного, в 3-х дневный срок.

4.3.12. При смене собственников помещений, предыдущий Потребитель обязан:

- предоставить Исполнителю документы, подтверждающие смену собственника;
- рассчитаться с Управляющей компанией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

4.3.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором.

4.3.14. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, являются Потребителями и пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи или действующим законодательством. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

4.3.15. Иное лицо (арендатор, поднайматель, др.), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, является Потребителем и имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

4.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать от Исполнителя или уполномоченного им лица сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за услуги, наличия (отсутствия)

задолженности или переплаты потребителя за услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.4.2. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.3. Получать от Исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.

3.4.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Исполнителя безвозмездного и немедленного устранения недостатков, возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей компании.

3.4.6. Требовать от представителя Исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в договоре (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

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

3.4.8. Требовать от Исполнителя для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.9. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Исполнителем в рамках исполнения Договора.

3.4.10. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами; поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;

вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих месяцев.

3.4.11. Потребитель имеет право осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в приложении № 2 к настоящему Договору.

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения (п.2 ч.1 ст.154 ЖК РФ) рассчитывается в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Срок внесения платежей – до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. В случае если в жилом помещении проживают граждане, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Крым за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг меры социальной поддержки, размер платы за услуги уменьшается Управляющей организацией на величину соответствующих мер социальной поддержки.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.8. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.9. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей компанией.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем и виды работ (услуг), сроки проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно по согласованию с

Исполнителем. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно. Размер платежа для Потребителей рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Потребителем в соответствии с выставленным Исполнителем счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Потребителем не позднее 10-ти дней со дня выставления счета.

4.11. Все поступающие Исполнителю денежные средства зачисляются на счет Исполнителя и используются строго по назначению.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Исполнителю.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Исполнитель вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Исполнителем соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для собственников помещений многоквартирного дома месте, с обеспечением сохранности данного обращения.

5.3. Стороны соглашаются, что общедоступным местом для размещения объявлений (сообщений) в рамках настоящего договора признаются информационные стенды, размещенные на первом этаже в каждом подъезде многоквартирного дома.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Исполнитель в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Потребителям дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей компании, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей компанией в рамках настоящего Договора.

6.2. Исполнитель не несет материальной ответственности и не возмещает Потребителям убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

стихийных бедствий;

аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей компании или подрядных организаций;

умышленных или неосторожных действий Потребителей;

гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

6.3. В случае неуплаты Потребителем платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, Исполнитель вправе взыскивать с него пени в размере учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

6.4. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

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

6.6. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок на 1 год и вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий Республики Крым в соответствии с п. 7 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию общего собрания собственников, в порядке, предусмотренном п. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.3. В случае расторжения Договора Управляющая компания в течении тридцати дней после прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

8.4. Договор считается расторгнутым с одним из Потребителей с момента прекращения у данного Собственника права собственности (или права пользования) на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей компании, другой - у Потребителя или, по решению общего собрания собственников помещений - у представителя Потребителей. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

- состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1);
- перечень видов работ и услуг и размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, их периодичность (Приложение № 2);


10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью
«Дельта»

Республика Крым, город Саки,
ул. Трудовая, Строение 29/4 помещение 73
ИНН 9110024280; КПП 911001001;
БИК 043510607; РНКБ БАНК (ПАО)
р/с 40702810141720000985;
кор сч 30101810335100000607

Директор


М. С. Ворошило

Заказчик

Председатель совета многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
Республика Крым, город Саки,
ул. Советская, дом 2
Протокол № 3 от 26 октября 2019 года
Республика Крым, город Саки, ул. Советская,
д. 2, кв. 41


Н. В. Савин



Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом
от «26» октябрь 2019 г. № 2/2/19

Характеристика многоквартирного дома № 2 по ул. Советская, г. Саки

Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора
общая площадь жилых и нежилых помещений 7164,55 кв.м.;
кадастровый номер дома _____; серия _____;
год постройки 1988; Кол-во подъездов 2; Кол-во квартир 68; год последнего комплексного капитального ремонта нет;
годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома нет;
реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет;
реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим нет;
площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв.м.;
кадастровый номер земельного участка _____ кв.м.;

Состав общего имущества многоквартирного дома		Техническое состояние элементов
№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов
1.		Подъезд
1.1.	Отопительные приборы	отсутствуют
1.2.	Оконные блоки	Деревянные/стеклоблоки
1.3.	Дверные блоки	входные двери в подъезд № 1 № 2
1.4.	Пол	бетонный
1.5.	Внутренняя отделка стен	панели окрашенные эмалью на высоту 0,5 м, остальная поверхность - известковая побелка
1.6.	Потолок	известковая побелка
1.7.	Электропроводка и электрооборудование	Этажные электрощиты 18 шт. сети освещения МОП
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений	нет
1.9.	Ограждения лестничного марша	металлические с деревянными поручнями
2.		Чердак
2.1.	Система отопления	Отсутствуют
2.2.	Переходные трапы (мостики)	Отсутствуют
2.3.	Дверные блоки	Металлические двери выхода на чердак
2.4.	Вентиляционная система	приточно-вытяжная через слуховые окна
		Удовл. (требуется остекление 5 м.кв.) ремонт оконных рам. металлические металлические
		Удовл. требуется частичный ремонт
		Удовл., требуется косметический ремонт в подъезде № 1,2 (после составления 5 - ти летнего плана работ)
		Удовл.
		Удовл. (требуется ревизия и обтяжка)
		Удовл. требуется частичная замена сетей коммунального освещения МОП, установка светильников - 20 шт.
		Установка 2 стенов
		удовл., требуется покраска, частичная замена деревянных перил.
		Удовл. Замена замков.
		удовл. Частично требуется установка

2.5.	Стропила		отсутствуют	решеток (жалюзей).
2.6.	Освещение		отсутствует	
2.7.	И др.			удовл.
3.				Требуется уборка.
3.1.	Инженерные коммуникации		Подвал, техническое подполье (отсутствует)	
	водопровод			
	канализация			Удовл. Частично заменено на трубы ПВХ, частично металл. Требуется замена вентилей ДУ 25/32
	теплоснабжение			Удовл. Чугунные трубопроводы, частичная замена на ПВХ. Требуется замена выпусков.
3.2.	Дверные блоки			Удовл. Металлические трубопроводы. Трубопроводы ППР
3.3.	Слуховые окна			Удовл. Требуется ремонт
3.4.	Освещение		электрическое	Удовл. Требуется частичная установка решеток.
3.5.	И др.			Удовл. Требуется ремонт
4.	Фундамент		ленточный железобетонный	Требуется санитарная очистка.
5.	Капитальные стены		Альминский блок	удовл.
6.	Перегородки		кирпичные	удовл.
7.				удовл.
7.1.	Чердачные		Ж/б плиты	
7.2.	Межэтажные		Ж/б плиты	Удовл.
7.3.	Подвальные		Ж/б плиты	Удовл.
7.4.	И др.			Удовл.
8.	Фасад		Покраска	
9.				удовл.
9.1.	Козырьки над входами в подъезды		Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.) бетонные	
9.2.	Балконы		бетонные	Удовл.
10.	Крыша		Рулонные материалы	Удовл.
11.	Лифты		2 шт.	Удовл. Требуется частичный ремонт 20 м.кв.
12.	Мусоропровод		Не используется	Удовл.
13.				
13.1.	Электроснабжение		Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
13.2.	Холодное водоснабжение		Трубопровод металл. Частично заменен на трубы ПВХ/ППР.	Удовл. Ревизия и текущий ремонт ВЩУ. удовл. Аварийные работы в объеме: - замена участков трубопроводов, диаметром 25 мм из расчета 15 м. - замена вентилей, диаметром 20 - 32 мм.

13.3.	Горячее водоснабжение	Сети не используются	Из расчета 10 шт.
13.4.	Водоотведение	Трубопровод металл. Частично заменен на трубы ПВХ.	Удовл. Аварийные работы в объеме: - замена горизонтальных участков трубопроводов, диаметром 110 мм из расчета 10 м. - замена вертикальных участков трубопроводов, диаметром 50 мм из расчета 10 м. - прочистка/замена выпусков. Ежегодное техническое обслуживание и диагностирование.
13.5.	Газоснабжение	Центральное	Удовл. Аварийные работы в объеме: - утепление сетей в подвальных помещениях; - устранение протечек; - замена вентилей диаметром 25 мм из расчета 5 шт.
13.6.	Теплоснабжение	Центральное	Удовл. (прочистка)
14.	Крыльца	бетонные	Удовл.
15.	Вентиляция	Ж/Б дымоходы	Удовл. (прочистка)
16.	Внешнее благоустройство территории	Лавочки, урны	Удовлетворительное. Требуется ремонт лавочек. Установка 4 урн.
16.1.	Тротуары	-	Удовл.
16.2.	Постройки	-	Отсутствуют.
16.3.	Площадки (детская, спортивная и др.)	-	Удовл.

Исполнитель

Общество с ограниченной ответственностью «Дельта»

Республика Крым, город Саки,
ул. Трудовая, Строение 29/4 помещение 73
ИНН 9110024280; КПП 911001001;
БИК 043510607; РНКБ БАНК (ПАО)
р/с 40702810141720000985;
кор сч 30101810335100000607

Директор



М. С. Ворошило



Заказчик

**Председатель совета многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Республика Крым, город Саки,**

ул. Советская, дом 2
Протокол № 3 от 26 октября 2019 года
Республика Крым, город Саки, ул. Советская,
д. 2, кв. 41


Н. В. Савин

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от «26» октября 2019 г. № 2/2/19

Перечень видов работ и услуг, размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, их периодичность по договору управления, сроком действия 12 мес. (1 год)

общая площадь жилых помещений:

4719,15

№ п/п	Перечень работ	Общая стоимость работ (руб)	Цена руб с м. кв. общей площади жилого помещения	Объем работ, периодичность их проведения
1. Работы по санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома:				
1.1	Уборка подъездов	20 000*	2,12	1 раз в неделю
1.2	Уборка дворовой тер.	(в месяц)	2,12	5 раз в неделю
1.3	Уборка общего имущества	15 000,00	0,26	Уборка чердаков и подвалов
1.5	Дератизация	6 000,00	0,11	1 раз в год
2. Работы по текущему ремонту и содержанию инженерного оборудования:				
2.1	Система водоснабжения	36 000,00	0,64	Частичная замена вентилях, устранение аварий.
	Система канализации			
	Вертикальные и горизонтальные участки	24 000,00	0,42	Частичная замена участков, прочистка, устранение аварий.
2.2	Выпуски	60 000,00	1,06	Замена 2-х выпусков до колодцев 24 м.пог.
2.3	Система электроснабжения:			
	Аварийные работы	25 000,00	0,44	Устранение аварий
	Ремонт системы освещения	36 000,00	0,64	Установка и подкл. светильников
	Ремонт ВЩУ	18 000,00	0,32	Ремонт помещения, ревизия, обтяжка контактов
	Система теплоснабжения:			
2.5	Аварийные работы	20 000,00	0,35	В отопительный период
	Пусковые работы	15 000,00	0,26	1 раз в год
	Лифт 2 шт.			
	Техническое обслуживание	108 000,00	2,23	Круглосуточно
2.6	Ремонт и страхование	40 000,00	0,70	В период действия договора
2.7	Газоснабжение:			
	Покраска газопровода	12 000,00	0,21	1 раз
	Тех. обслуживание	24 000,00	0,42	По дог. с ГУП РК «Крымгазсети»
	Диагностирование	22 000,00	0,39	По дог. с ГУП РК «Крымгазсети»
3. Работы по содержанию и благоустройству конструктивных элементов:				
3.1	Ремонт кровли	38 000,00	0,67	Устранение протеканий Ремонт скамеек, ремонт отмостки, остекление подъездов,
3.2	Благоустройство	18 000,00	0,32	общестроительные работы на придомовой территории
3.3	Подготовка к ОЗП	5 000,00	0,09	1 раз в год.
4. Услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома:				
	Аварийно – диспетчерская служба	12 000,00	0,21	Круглосуточно
4.1	Проверка ДВК	24 480,00	0,43	3 раза в год
4.2	Осмотры общего имущества	4 000,00	0,07	2 раза в год
4.3	Освещение МОП	30 000,00	0,53	По договору с ГУП РК «Крымэнерго»
4.4	Расходы по управлению	7 078,73*		Административные расходы управляющей организации
4.5	(в месяц)		1,50	
ИТОГО:			16,20	

Директор ООО «Дельта»

М. С. Ворошило

Н. В. Савин