

Договор
управления многоквартирным домом

г. Таганрог

« 01 » апреля 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Регул», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Пугаева Сергея Викторовича, действующего в соответствии с Уставом, с одной стороны, и Лавров Юрий Федорович, 12 февраля 1953 года рождения, уроженец города Таганрога Ростовской области, паспорт 60 04 №492968, выдан 16.10.2003 года отделом милиции №2 УВД гор.Таганрога Ростовской области, являющийся собственником жилого помещения (квартиры) №35, общей площадью 47,1 кв.м., многоквартирного дома по адресу: г. Таганрог, ул.Ломоносова, д.53, именуемый в дальнейшем Собственник, действующий на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома №53 по ул.Ломоносова в г. Таганроге от « 13 » марта 2023 г. № 1/2023, именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом, именуемый в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Таганрог, ул.Ломоносова, д.53, (протокол от « 13 » марта 2023 г. № 1/2023) на условиях, согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению жилым многоквартирным домом в соответствии с Тарифами, утвержденными Постановлением Администрации г.Таганрога, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Цель и предмет договора

2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему договору одна сторона - Управляющая организация, по заданию Собственника, в течение согласованного срока 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 в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Обязанности сторон

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Использовать жилое или нежилое помещение исключительно по назначению в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр), а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

3.1.2. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.3. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения (побелка, покраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных блоков, ремонт и замена внутриквартирного инженерного оборудования и т.д.).

3.1.4. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в контейнеры, не выбрасывать мусор на внутриквартальных территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

3.1.5. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них в аварийную службу Управляющей организации и принимать все необходимые меры по

предотвращению ущерба и недопущению порчи имущества.

3.1.6. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе, создающих повышенный шум и вибрацию.

3.1.7. Своевременно осуществлять оплату расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома соразмерно площади жилого помещения, а также расходов на коммунальные ресурсы и прочих услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.8. Самостоятельно платить налоги, связанные с принадлежащим ему имуществом, включая земельный налог.

3.1.9. В период производства Собственником ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях «Собственник» обязан возмещать Управляющей организации дополнительные расходы на ремонт лифтов (при их наличии), мест общего пользования, вывоз строительного мусора и т.п. в размерах, определяемых в дополнительном соглашении между Сторонами, которое заключается по мере необходимости оказания таких услуг.

3.1.10. Извещать Управляющую организацию об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, для выполнения расчетов платежей за коммунальные услуги.

3.1.11. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время для устранения аварийных ситуаций

3.1.12. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.1.13. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

3.1.14. При необходимости выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества, «Собственник» обязан принять соответствующее решение, в порядке, установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.15. При осуществлении переустройства и перепланировки занимаемого помещения руководствоваться требованиями Жилищного кодекса РФ и иными нормативными актами.

При необходимости выполнения Управляющей организацией работ по переустройству и перепланировке общего имущества, «Собственник» обязан принять соответствующее решение, в порядке, установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением работ по переустройству и перепланировке общего имущества, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Такие работы выполняются за дополнительную оплату путем введения отдельной строки в счет-квитанцию по оплате ЖКУ.

3.1.16. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

- о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя), с указанием ФИО нанимателя (наименования и реквизитов организации - арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

3.1.17. Собственник не имеет права без полученного в установленном законом порядке письменного разрешения:

- производить переустройство конструктивных элементов, переоборудование инженерных систем и инженерного оборудования в занимаемых помещениях;

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности при их эксплуатации;

- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов.

3.1.18. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения

аварийных ситуаций.

3.1.19. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, содержать в чистоте и порядке места общего пользования.

3.2. **Управляющая организация обязана:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по Договору с даты внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Ростовской области в связи с заключением Договора.

3.2.3. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.2.4. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.2.5. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.6. Предоставить по письменному заявлению уполномоченному собственниками лицу в первом квартале текущего года за прошедший письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с указанием их стоимости и представлением (по запросу) документов, подтверждающих расходы на выполнение указанных работ.

3.2.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки по обращению Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.2.8. Вести и хранить переданную управляющей организации техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной по вине Собственника технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.2.9. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по текущему ремонту данного многоквартирного дома.

3.2.10. Информировать в письменной форме нанимателей и Собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.2.11. Выдавать собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.2.12. Не менее чем за три дня до начала проведения работ, исключая аварийные ситуации, внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.2.13. Рассматривать обращения граждан, связанные с переустройством и переоборудованием.

3.2.14. Вскрывать жилое помещение Собственника при аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии правоохранительных органов и двух соседей по подъезду, с обязательным составлением акта вскрытия квартиры и последующим опечатыванием жилого помещения.

3.2.15. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий, включая справки о размере занимаемого помещения, наличия или отсутствия задолженности по оплате услуг и коммунальных ресурсов.

3.2.16. Рассматривать жалобы и заявления Собственника и давать по ним ответы в установленные сроки.

3.2.17. На основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома.

3.2.18. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых обязательств, указанных в Приложении №2.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Совершать с жилым (нежилым) помещением, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.2. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к Управляющей организации, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, для перерасчета платежей, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

4.1.3. Требовать от ответственных лиц, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Ставить вопрос на общем собрании об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания «Собственников» представлять в Управляющую организацию в течение месяца после принятия решения.

4.1.5. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу.

4.1.6. При наличии технических возможностей устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора согласно Приложению №2.

4.2.3. Требовать исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.4. Требовать от Собственника и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или пользователей помещений.

4.2.6. Ограничивать предоставление услуг Собственнику в случае просрочки оплаты до ликвидации задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.7. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома. Информирование собственников осуществляется путем размещения уведомления на доске объявления подъезда.

4.2.8. Использовать согласно решению общего собрания собственников безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.9. Использовать согласно решению общего собрания собственников общее имущество многоквартирного дома для извлечения дополнительных доходов (сдача в аренду, размещение оборудования за плату, прочее) с последующим использованием дохода после налогообложения и возмещения затрат Управляющей организации, на нужды жилого дома, на текущий и капитальный ремонт мест общего пользования, на восстановление имущества после актов вандализма, на устранение последствий аварийных ситуаций, другие цели, не противоречащие интересам Собственника.

4.2.10. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до 20 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить

расчет размера оплаты за коммунальные услуги по показаниям индивидуальных приборов учета в случае отсутствия расчетов по фактическому количеству проживающих.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Собственника:

5.1.1. В случае неисполнения Собственником или пользователями жилых и нежилых помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.2. Собственник, в случае выявления факта сокрытия количества фактически проживающих в данном жилом помещении человек и невнесения за них платы за услуги, несет ответственность и покрывает причиненные убытки Управляющей организации по нормативам.

5.1.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.4. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.2.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного-дома.

5.2.3. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине Управляющей организации, возмещается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба засчитываются при расчетах платежей будущих периодов. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей. Сумма ущерба причиненного аварией определяется совместной комиссией.

5.2.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.2.5. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.2.6. Управляющая организация несет ответственность за выполнение текущего ремонта и технического обслуживания многоквартирного дома только пропорционально собранным с жителей многоквартирного дома денежным средствам.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников, если из-за неоплаты собственниками услуг, предоставляемых управляющей организацией по настоящему Договору, возникает недостаток средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.3.4. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора;

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

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

6. Цена Договора и порядок расчетов по договору

6.1. Цена Договора определяется как сумма ежемесячной платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги. Плата за содержание помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

6.2. Для Собственника жилого помещения плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

6.3. Ежемесячный размер платы по жилому помещению определяется исходя из общей площади помещения и тарифа на жилищную услугу в расчете на 1 м² жилой площади в месяц.

6.3.1. Тариф на жилищную услугу (содержание и ремонт) устанавливается в соответствии с Постановлением Администрации г. Таганрога, если иное не установлено общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.3.2. В случае невыполнения или некачественного выполнения или выполнения с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отдельных видов работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, изменение размера платы за жилищную услугу определяется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги зависят от степени благоустройства жилого дома.

6.4.1. Ежемесячный размер платы за коммунальные ресурсы определяется исходя из действующих тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденных согласно Постановлению Региональной службы по тарифам Ростовской области, и объема потребленных коммунальных ресурсов.

6.4.2. Объем потребленных коммунальных ресурсов определяется Управляющей организацией согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.5. При принятии Собственником помещений решения о проведении отдельных работ по ремонту общего имущества дома, о предоставлении услуг, не входящих в перечень, стоимость соответствующих работ, услуг, утвержденная на Общем собрании собственников, включается в объем платежей, в порядке и размерах, определенных отдельным соглашением.

6.6. Управляющая организация не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственнику, нанимателю помещений квитанцию на оплату.

6.7. Внесение платы по предъявленной квитанции осуществляется Собственником, нанимателем жилых помещений в кассы Управляющей организации или на расчетный счет Управляющей организации через отделения кредитных организаций, через терминалы и прочие средства оплаты, существующие на момент оплаты. Возможен вариант оплаты путем удержания из заработной платы по месту работы Собственника, для этого Управляющая организация заключает договор на удержание из заработной платы с предприятием, на котором работает Собственник.

6.8. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции. Место внесения платежей указано в счете-квитанции.

6.8.1. В случае несвоевременной доставки квитанции срок внесения платежей по этой квитанции продлевается на эквивалентный опозданию срок.

6.9. Неиспользование общего имущества и помещений, принадлежащих Собственнику, не является основанием невнесения платы за жилищную услугу. Плата за неиспользуемые помещения вносится Собственником в том же порядке, как и по заселенному жилому помещению.

6.10. Собственники жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по оплате жилищно-коммунальных услуг по данной квартире и обязаны солидарно оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

6.11. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

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

7. Прочие условия

7.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.2. Отношения, связанные с реконструкцией, переустройством и переоборудованием многоквартирного дома, регулируются отдельным договором, заключаемым Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

7.3. Использование персональных данных собственников управляющей организацией производится и регулируется в соответствии с Федеральным Законом №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».

8. Порядок разрешения споров

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

8.2. В случае не достижения согласия путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной Управляющей организацией копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

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

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

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

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности управляющей организации.

При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения.

в) В случае смерти собственника - со дня смерти.

г) В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и неотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2. В случае, если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе до начислить и взыскать с собственников соответствующие расходы в объеме утвержденных тарифов. При этом обязательно предоставление документов, подтверждающих понесенные расходы.

9.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

10. Срок действия договора

10.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступает в силу с даты внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Ростовской области в связи с заключением Договора и заключен сроком на 1 год.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к договору в письменной форме и подписываются сторонами. Договор подлежит изменению в случае принятия Закона, иного акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, которые действовали при заключении Договора, путем письменного уведомления Собственника Управляющей организацией.

10.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных с целью исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

10.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у Управляющей организации, второй экземпляр и приложения к нему - у Собственника данного жилого помещения.

10.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым.

10.6. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотра за 60 дней до окончания его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.



10.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 - Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2 - Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация	Собственник
Общество с ограниченной ответственностью «Регул» 347939, г. Таганрог, ул. Чехова, 353-5 ИНН 6154131124 КПП 615401001 ОГРН 1136154010750 р/с 40702810701000022018 в ОО №31 «Таганрог», ПОА «Промсвязьбанк» к/с 30101810100000000715	Лавров Юрий Федорович 347932, г. Таганрог, ул. Ломоносова, д.53, кв.35 Паспорт: 60 04 №492968, выдан 16.10.2003 года отделом милиции №2 УВД гор. Таганрога Ростовской области
 Генеральный директор _____/С.В. Пугаев/	 _____/ Лавров Ю.Ф./

Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома

Кадастровый номер многоквартирного дома:

Серия, тип постройки:

Год постройки:

Общая площадь дома:

Класс энергетической эффективности дома:

Количество помещений в доме: жилые - _____; нежилые - _____

Общая площадь жилых помещений:

Общая площадь нежилых помещений:

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества Собственников: _____

№ п/п	Наименование элементов	Параметры (кол- во, площадь и т.д.)	Техническое состояние элементов
1	Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, тамбуры, холлы, вестибюли, колясочные, помещения охраны (консьержа), не принадлежащие отдельным Собственникам.		
2	Лифтовые и иные шахты		
3	Технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки)		
4	Технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)		
5	Кровля		
6	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции)		
7	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции)		
8	Сети теплоснабжения		
9	Бойлерные, (теплообменники)		
10	Трубопроводы холодной воды		
11	Трубопроводы горячей воды		
12	Трубопроводы канализации		
13	Иное оборудование		
14	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов		
Земельный участок, входящий в состав общего имущества			
15	Общая площадь земельного участка		

16	Элементы благоустройства	малые архитектурные формы (есть/нет) Скамейки ---- Столбы ---- Ограждения -----	
17	Иные сооружения		

Управляющая организация

ООО «Регул»
347939 г. Таганрог, Ростовской обл., ул. Чехова,
д.353-5

Собственник

Лавров Юрий Федорович
347932, г.Таганрог, ул.Ломоносова, д.53, кв.35
Паспорт: 60 04 №492968, выдан 16.10.2003 года
отделом милиции №2 УВД гор.Таганрога
Ростовской области

Генеральный директор

_____/С.В. Пугаев/

_____/ Лавров Ю.Ф./

1. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества
Многоквартирного дома

Наименование работ, услуг	Периодичность (график, срок) выполнения	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб.(в ценах на дату заключения договора)	Стоимость работ, услуг в расчете на 1 м2 общей площади помещений в месяц, руб.
А. Услуги по управлению многоквартирным домом (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»)	Непрерывно в течение года (на протяжении всего срока действия Договора)	141004,8	2,00
1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом. Актуализация.	Непрерывно в течение года (на протяжении всего срока действия Договора)		
2. Сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений с учётом требований законодательства РФ о защите персональных данных. Подготовка предложений Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества. В том числе разработка минимального перечня услуг и работ, расчёт и обоснование финансовых потребностей. Организация оказания услуг и выполнения работ, организация рассмотрения общим собранием Собственников вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом. В том числе: заключение договоров с Собственниками и пользователями помещений;	Непрерывно в течение года (на протяжении всего срока действия Договора)		
3. Организация и осуществление расчётов с Собственниками и нанимателями помещений за жилищно-коммунальные услуги. Ведение претензионно-исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги.	ежемесячно		
4. Предоставление Собственникам помещений отчёта о выполнении настоящего договора. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в ГИС ЖКХ. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений.	Один раз в год в течение 1 квартала текущего года за предыдущий год. Непрерывно в течение года		
5. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы	Непрерывно в течение года (на протяжении всего срока действия Договора)		
Б. Работы, услуги по содержанию общего имущества (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества...»)		1536952,32	21,8

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц)			
1.1 Осмотры общего имущества, проводимые с целью выявления нарушений (повреждений)			
1.1.2 Общие осмотры (проводимые в отношении зданий в целом)	2 раза в год (весной и осенью)		
1.1.3. Частичные осмотры (проводимые в отношении отдельных элементов общего имущества)	Периодичность определяется по согласованию с Собственниками		
1.2. Работы по устранению мелких повреждений, неисправностей и нарушений, выявленных в ходе проведения частичных осмотров элементов общего имущества и (или) по заявкам Собственников и нанимателей помещений. В том числе: - очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи	В течение года в соответствии с планом мероприятий и (или) во внеочередном порядке		
2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения			
2.1. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем: - регулировка и наладка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, общедомовых приборов учета, расширительных блоков, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах, в каналах; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода); - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - очистка и промывка водонапорных отложений; -испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления;	В течение года в соответствии с планом мероприятий и(или)во внеочередном порядке		
3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном			
3.1. Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме			
3.1.1 Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность определяется по согласованию с Собственниками помещений		
уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов			
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей,			
мытьё окон			
дератизация и дезинфекция помещений			

3.1.2. Санитарное содержание земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами,			
очистка придомовой территории от наледи и снега			
подметание придомовой территории, свободной от снежного покрова			
очистка от мусора урн, контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории			
уборка крыльца и площадок перед входом в подъезде			
и т.д. аналогично по каждому виду работ, услуг, включаемому в Перечень в соответствии с Минимальным перечнем работ, услуг и перечнем элементов озеленения, благоустройства и иных объектов, расположенных на придомовой территории благоустройство иных объектов, расположенных на придомовой территории			

2. Перечень работ по текущему ремонту¹

п/п	Виды работ	Объемы работ	Сроки (год) проведения работ и их стоимость по годам руб. (на дату заключения Договора)						
			на год		на год		на год		
			график проведения	руб.	график проведения	руб.	график проведения	руб.	

Управляющая организация

ООО «Регул»
347939 г. Таганрог, Ростовской обл., ул. Чехова,
д.353-5



Генеральный директор

/С.В. Пугаев/

Собственник

Лавров Юрий Федорович
347932, г. Таганрог, ул. Ломоносова, д.53, кв.35
Паспорт: 60 04 №492968, выдан 16.10.2003 года
отделом милиции №2 УВД гор. Таганрога
Ростовской области

/ Лавров Ю.Ф./

¹ Заполняется на основании утвержденного плана