

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным домом
по ул. С. Перовской, д. 101/12 строение «б»**

г. Астрахань

«12» июня 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-А», в лице директора Тихонова Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (Лицензия № 030-000052 от 24 апреля 2015 г.) с одной стороны, и Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. С. Перовской, д. 101/12 строение «б» в лице Председателя Совета дома Тактаровой А.Д., действующей на основании протокола общего собрания собственников, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственники поручают, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного в п. 6.1. Договора срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Астрахань, ул. С. Перовской, д. 101/12 строение «б» (далее – многоквартирный дом).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору. Лифты, лифтовое оборудование, общедомовые приборы учета, все внешние инженерные сети и инженерное оборудование, ТП, ГРПШ (за внешними стенами дома) не входят в состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, то есть предметом данного договора не являются. Санитарная обрезка и спил деревьев не является предметом договора, собственник вправе заключить на эти работы отдельный договор с Управляющей организацией или с любой другой организацией.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме предметом настоящего договора не является и проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сроках проведения, об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством. Техническое обслуживание лифтов выполняется специализированной организацией, и не относится к зоне ответственности управляющей организации.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента внесения в реестр лицензий;

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

2.1.4. Обеспечивать готовность к предоставлению ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.5. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.6. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, в соответствии с настоящим договором.

2.1.7. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.8. По итогам завершения календарного года срока управления многоквартирным домом, в течение первого квартала последующего календарного года предоставлять Отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ.

2.1.10. За тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета в местах общего пользования многоквартирного дома.

2.1.11. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

2.1.12. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.13. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п.2.3.10. настоящего договора

2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

2.2.5. Заключать договоры с организациями связи и с Интернет-провайдерами. При поступлении в пользу Управляющей организации платежей от сторонних организаций (провайдеров, организаций связи, от использования общего имущества и т.п.) Управляющая организация вправе оплатить из данных денежных средств налог УСН.

2.2.6. Распределять средства, поступившие от сторонних организаций (провайдеров, организаций связи, от использования общего имущества и т.п.) по своему усмотрению, в том числе для оплаты работ капитального характера и погашения задолженности жильцов дома по накопительной части тарифа.

2.2.7. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.8. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

2.2.9. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников

2.2.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.11. Управляющая организация при обращении в суд с исками об обеспечении доступа в помещение, об обязанности привести в первоначальное состояние и с иными исками, касающимися управления домом и общего имущества, вправе компенсировать понесенные в связи с этим затраты и судебные расходы из накопительной части тарифа.

2.2.12. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении

Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.13. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять подрядчика, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

2.2.14. Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений:

- компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые управляющая компания при заключении настоящего договора или при подготовке предложения об изменении размера платы на очередной год действия договора не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

- компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия договора;

- компенсацию расходов за выполненный объем работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения договора управления до дня;

- возникновения в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2.2.15. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.2.16. Подготовить предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение.

2.2.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Предоставлять документы, подтверждающие право собственности на помещение.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилищные услуги (оплата за управление МКД и услуги ОДН).

2.3.3. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

2.3.4. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

2.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток.

2.3.7. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд. (В соответствии с частью IV ст.31.п «п» Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.).

2.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.9. Не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении; не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в Помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки.

2.3.10. Собственник обязан:

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

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

Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

2.3.11. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

2.3.12. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

2.3.13. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.14. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к получению коммунальных услуг.

2.3.15. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.16. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.18. Не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в Помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления); не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

2.3.19. Не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.3.20. За свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

2.3.21. Не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования.

2.3.22. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.3.23. Собственник обязан своевременно с 17 до 21 числа каждого календарного месяца передавать в Управляющую организацию показания своих индивидуальных приборов учета.

2.3.24. В случае необходимости обеспечения доступа в соседние квартиры (например, выше или ниже по стояку для подсоединения) для выполнения работ по заявке собственника, собственник самостоятельно обязан предпринимать меры к предоставлению доступа их собственниками. В случае бездействия, Управляющая организация освобождается от ответственности за все негативные последствия.

2.3.25. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по оказанию коммунальных услуг.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

2.4.5. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.8. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем заслушивания на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома отчета Управляющей организации.

2.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности за возможные последствия в случае отказа предоставить доступ к местам общего пользования, предусмотренный п.5.3.9., со стороны владельца имущества. Владелец имущества в таком случае несет полную материальную и моральную ответственность за возможный ущерб и причиненные неудобства перед собственниками смежных помещений.

3.4. Собственник помещения несет полную материальную и моральную ответственность за возможный ущерб и причиненные неудобства перед собственниками смежных помещений в

случае самостоятельного внесения изменений в строительные конструкции и инженерные системы дома, находящиеся в его квартире.

3.5. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу и личному имуществу собственников по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.6. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу и личному имуществу собственников по вине третьих лиц в случае, если она не могла предотвратить или предусмотреть совершение третьими лицами таких действий, которые могут повлечь причинение ущерба (например, засорение вследствие сбрасывания в канализационный стояк или мусоропровод легковоспламеняющихся жидкостей и кислот, строительного мусора, песка, сухих и разведенных строительных смесей и их остатков, бытовых, металлических и деревянных предметов, комкующихся веществ; неправильной эксплуатации полипропиленовых труб стояков и иного инженерного оборудования и т.п.)

3.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и ремонт общего имущества он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.9. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за управление МКД, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Оплату коммунальных услуг собственники помещений производят непосредственно ресурсоснабжающим организациям в соответствии с решением общего собрания собственников (п. 7.1. ст. 155 ЖК РФ). Предоставление собственникам коммунальных услуг осуществляется непосредственно ресурсоснабжающими организациями.

4.3. Размер платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

4.4. Оплата по настоящему договору включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и составляет 12 (двенадцать) рублей 00 копеек за один м² от общей площади квартиры ежемесячно, без учета стоимости услуг ОДН. Стоимость услуг ОДН начисляется отдельно по каждому виду коммунального ресурса и рассчитывается по нормативу согласно формул и тарифов, действующих на территории Астраханской области.

4.5. Плата за жилищные услуги (оплата за управление МКД и услуги ОДН) вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности.

4.7. Стоимость дополнительных работ (услуг) и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.8. В случае вызова дежурного сотрудника (сантехника, электрика и т.п.) в нерабочее время, выходные и праздничные дни, для ремонта личного имущества собственника в квартире, данный вызов является платным, и собственник должен произвести оплату в сообщенном ему дежурным слесарем или диспетчером размере.

4.9. В случае расторжения договора управления при наличии дебиторской задолженности собственников дома в накопительной части тарифа (перерасход накопительной части), собственники обязаны оплатить Управляющей организации сумму денежных средств, превышающую начисленную собственникам за период действия договора управления накопительную часть. Сумма, превышающая начисленную накопительную часть, определяется на момент расторжения или прекращения срока действия договора управления, фиксируется актом сверки между сторонами. Срок исковой давности по обязательствам, связанным с оплатой собственниками суммы перерасхода, начинает течение с момента расторжения или прекращения договора управления и оформления акта сверки, вне зависимости от сроков выполнения работ, за которые у собственников возникла задолженность.

4.9. Каждый собственник оплачивает сумму перерасхода накопительной части пропорционально площади помещения в собственности. В случае отказа собственников от добровольной оплаты указанной суммы, Управляющая организация вправе взыскать ее в судебном порядке.

4.10. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1 Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии со ст.161.1 Жилищного Кодекса РФ, а также в иных случаях, уполномоченными организациями.

5.2 Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем работ и услуг, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома. Данные акты подписываются председателем совета дома или другими членами совета дома ежемесячно по услугам, выполненным в предыдущем месяце.

5.3. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта о выполнении работ по текущему или капитальному ремонту, управлению, к договору подряда, оказании услуг, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.4. В случае, если в срок, указанный в п.5.3. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.5. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, при отсутствии Представителя по иным объективным причинам, составленный по

установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.3. и п.5.4. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Срок действия настоящего Договора составляет 1 (один) год с момента его заключения. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

6.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

6.3. 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 Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

6.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений, а в отсутствие такового – в орган, осуществляющий контроль за сохранением и использованием жилищного фонда.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм. Собственник помещений вправе ознакомиться с содержанием Договора на сайте ГИС ЖКХ.

7.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение 5 лет с даты подписания.

8. ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМОФОНОВ

8.1. ООО «Комплекс-А» обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги по ремонту и обслуживанию домофонной системы (блок вызова, блок питания, блок коммутации, электромагнитный замок, кнопка выхода), находящейся в пользовании Заказчика:

- обеспечивать контроль доступа в подъезд (работу электромагнитного замка).
- обеспечивать аудио (видео) связь от блока вызова до квартирного аппарата.




8.2. Ремонт железной двери, ремонт доводчика, изготовление дополнительных ключей, восстановление абонентской линии, обслуживание квартирных аппаратов производится за дополнительную плату по согласованию с Собственником.

8.3. Собственник несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за умышленное повреждение домофонной системы.

8.4. В случае несанкционированного подключения любого оборудования к домофонной системе, Управляющая организация имеет право отключить Собственника от коллективного домофона.

8.5. Техническое обслуживание домофонного оборудования (домофонной системы) производится Управляющей организацией в рамках утвержденной собственниками платы за управление МКД без взимания с собственников абонентской платы за обслуживание домофона.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

| | |
|--|--|
| <p>Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-А» ИНН 3025010648 КПП 302501001 ОГРН 1143025000909 Юридический адрес: 414057, г. Астрахань, ул. Звездная, д. 3Д/3 корп. 4 каб. 302</p> <p>Директор  Тихонов О.В.</p>  | <p>Заказчик: Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. С. Перовской, д. 101/12 строение «б» в лице председателя Совета дома Тактаровой Асии Джафаровны г. Астрахань, ул. С. Перовской, д. 101/12 строение «б»</p> <p> Тактарова А.Д.</p> |
|--|--|

**Характеристика
многоквартирного дома по ул. С.Перовской № 101/12 строение Б город Астрахань
Общая характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора**

- 1) общая площадь жилых и нежилых помещений 3 382,04 кв.м.;
- 2) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в мкд) кв.м;
- 3) кадастровый номер дома 30:12:010481:831
- 4) серия _____
- 5) год постройки 1983
- 6) количество этажей – (4 подъезд – 5 этажей, 5,6 подъезд – 6 этажей)
- 7) количество подъездов - 3
- 8) количество помещений: 91
- 9) год последнего комплексного капитального ремонта 2010 _____;
- 10) годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома
_____ *нет* _____;
- 11) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____ *нет* _____;
- 12) реквизиты правового акта о признании Многоквартирного дома ветхим
_____ *нет* _____;
- 13) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома
_____ кв.м.;
- 14) кадастровый номер земельного участка _____ *нет* _____.

Состав общего имущества многоквартирного дома

| № п/п | Наименование элементов | Описание элементов | |
|-----------|---------------------------------------|---------------------------------|--|
| 1. | Подъезд | | |
| 1.1. | Отопительные приборы | | |
| 1.2. | Оконные блоки | Двойные створчатые | |
| 1.3. | Дверные блоки | металлические | |
| 1.4. | Пол | железобетонные | |
| 1.5. | Внутренняя отделка стен | Штукатурно-окрасочный слой | |
| 1.6. | Потолок | железобетонный | |
| 1.7. | Электропроводка и электрооборудование | Имеется, в нормальном состоянии | |
| 1.8. | Доска объявлений | имеется | |
| 1.9. | Ограждения лестничного марша | имеется | |
| 2. | Чердак | | |
| 2.1. | Система отопления | имеется | |
| 2.3. | Дверные блоки | железные | |
| 2.4. | Вентиляционная система | имеется | |
| 2.5. | Стропила | не имеется | |
| 2.6. | Освещение | имеется | |
| 3. | Подвал | | |
| 3.1. | Инженерные коммуникации | В удовлетворительном состоянии | |
| 3.2. | Дверные блоки | металлические | |


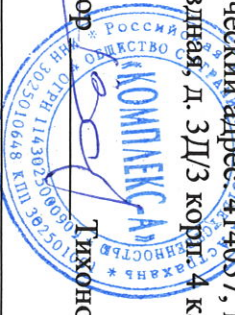

**Перечень работ и услуг по управлению общего имущества МКД
и их стоимость
(центральное отопление)**

| Наименование работ | | Периодичность работ | стоимость, руб./кв. метр |
|--|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| I. Техническое обслуживание и ремонт системы ХВС, ГВС и канализации | | | |
| 1.1 | Проведение общих осмотров для определения объема работ по поддержанию в исправном состоянии инженерных систем | | |
| 1.2 | Проведение периодического осмотра системы ХВС, ГВС и канализации | | |
| 1.3 | Частичные осмотры с устранением незначительных неисправностей | 2 раза в год | |
| 1.4 | Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем | | |
| 1.5 | Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации | | |
| 1.6 | Набивка сальников в запорных устройствах системы ХВС, ГВС | перед отопительным сезоном | |
| 1.7 | Открытие/закрытие запорной арматуры на системах ХВС и ГВС по заявкам ресурсоснабжающих организаций | По мере необходимости | |
| 1.8 | Сброс воздуха в системе ГВС | По мере необходимости | |
| 1.9 | Текущий ремонт и замена запорной арматуры на системах водоснабжения и канализации | перед отопительным сезоном | |
| 1.10 | Уплотнение резьбовых соединений | перед отопительным сезоном | |
| 1.11 | Проверка изоляции трубопроводов водоснабжения и канализации, при необходимости проведение работ по изоляции | перед отопительным сезоном | |
| 1.12 | Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы уличной канализации | По мере необходимости | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| 1.13 | Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем холодного водоснабжения и водоотведения (канализации). | По мере необходимости | |
| 1.14 | Устранение неисправностей элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока | По мере необходимости | |
| 1.15 | Осмотр, обслуживание насосного оборудования | По мере необходимости | |
| II. Техническое обслуживание и ремонт системы отопления | | | |
| 2.1 | Плановый осмотр | | |
| 2.2 | Внеплановые осмотры с устранением незначительных неисправностей | | |
| 2.3 | Устранение течи в трубопроводах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры | По мере необходимости | |
| 2.4 | Обеспечение правильного распределения теплоносителя по системе отопления, в том числе по отдельным стоякам, ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках, удаление воздуха из системы отопления | 1 раз в год (перед отопительным сезоном) | |
| 2.5 | Промывка и опрессовка системы отопления | | |
| 2.6 | Консервация и расконсервация системы отопления | | |
| 2.7 | Сброс воздуха в системе отопления | По мере необходимости | |
| 2.8 | Открытие/закрытие запорной арматуры на системе отопления по заявкам ресурсоснабжающей организации | По мере необходимости | |
| 2.9 | Текущий ремонт отдельных элементов и частей внутренней общедомовой системы отопления | По мере необходимости | |
| III. Техническое обслуживание и ремонт системы электроснабжения | | | |
| 3.1 | Плановый осмотр | | |
| 3.2 | Внеплановые осмотры | 2 раза в год | |
| 3.3 | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка работы освещения, при необходимости снятие и установка плафонов, мелкий ремонт электропроводки, замена лампочек в местах общего пользования) | | |

| | | | |
|---|--|-----------------------|--|
| 3.4 | Проверка состояния линий электрических сетей, электрооборудования и арматуры, групповых распределительных щитов, переходных коробок. Устранение неисправностей, выявленных при осмотре | По мере необходимости | |
| 3.5 | Проверка, при необходимости ремонт электроприборов (утеплительных приборов ХВС, электрической части насосного оборудования) | | |
| 3.6 | Осмотр вводных распределительных устройств (ВРУ) | 1 раз в полгода | |
| 3.7 | Ревизия вводных распределительных устройств (ВРУ) | | |
| IV. Текущий ремонт и обслуживание конструкций и кровли | | | |
| 4.1 | Плановый осмотр | По мере необходимости | |
| 4.2 | Внеплановые осмотры | | |
| 4.3 | Удаление с крыши снега в случае протекания | | |
| 4.4 | Очистка кровли от грязи, мусора, листьев, прочистка ливневой канализации | По мере необходимости | |
| V. Уборка мест общего пользования, придомовой территории | | | |
| 5.1 | Влажная уборка подъездов (мест общего пользования) | 3 раза в месяц | |
| | Уборка придомовой территории | | |
| | Холодный период года: | | |
| 5.2 | Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) | По мере необходимости | |
| 5.3 | Сдвигание свежесвалившего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеейности свыше 5 см | | |
| 5.4 | Очистка пешеходных дорожек возле подъездов дома от наледи и льда, либо посылка противогололедными материалами | | |
| | Теплый период года: | | |
| 5.5 | Подметание территории | 5 раз в неделю | |
| 5.6 | Скос сорной растительности | По мере необходимости | |
| 5.7 | Зачистка контейнерной площадки | По графику | |
| VI. Прочие работы | | | |
| 6.1 | Дератизация, дезинсекция помещений общего пользования от комаров, блох, грызунов | По мере необходимости | |
| 6.2 | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (стеклольные работы, токарные работы) | По мере необходимости | |

| | | | |
|---|--|-----------------------|------------------------|
| 6.3 | Аварийное обслуживание инженерных сетей во внеурочное время (тел. 666-346) | круглосуточно | 9 руб. 00 коп. |
| VII. Расходы управляющей организации (налоги, банковские услуги, эксплуатационные текущие расходы и пр.) | | | |
| 7.1 | Налоги | | |
| 7.2 | Банковское обслуживание | | |
| 7.3 | Оплата труда | | |
| 7.4 | Амортизация оборудования | | |
| 7.5 | Программное обеспечение | | 1 руб.00 коп. |
| VIII. | | | |
| | <i>Накопительная часть (для общехозяйственных нужд, в том числе на материалы для проведения работ).</i> | | |
| | Обслуживание ОДПУ ТВС и отопления, проверка, снятие показаний | По мере необходимости | |
| | Оплата услуг сторонних организаций (обслуживание и проверка технического состояния вентканалов, обслуживание ВДГО, ВКГО) | 3 раза в год | 2 руб.00 коп. |
| | Проведение работ капитального характера | По мере необходимости | |
| | Прочие работы | По мере необходимости | |
| Итого: | | | 12 руб. 00 коп. |

| | |
|--|---|
| <p>Обслуживающая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс-А» ИНН 3025010648 КПП 302501001 ОГРН 1143025000909 Юридический адрес: 414057, г. Астрахань, ул. Звездная, д. 3Д/3 корп. 4 каб. 302</p> <p>Директор  Тихонов О.В.</p>  | <p>Заказчик: Собственники многоквартирного дома по адресу: г. Астрахань, ул. С. Перовской, д. 101/12 строение «б» в лице председателя Совета дома Тактаровой Асии Джафаровны г. Астрахань, ул. С. Перовской, д. 101/12 строение «б» кв. 108</p> <p> Тактарова А.Д.</p> |
|--|---|