ДОГОВОР № 1/151-

об управлении многоквартирным домом по адресу

г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 151

г. Ханты-Мансийск « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_2020 .

Общество с ограниченной ответственность «ГородОК», в лице директора Трапезниковой Софьи Анриевны, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющ\_\_\_ собственником жилого (или нежилого) помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - «Многоквартирный дом»), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения единственного Собственника помещений в многоквартирном доме по адресу ул. Гагарина д. 151 от «10» марта 2020 г. № 1 .

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](#P41) настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а также предоставление коммунальных услуг в сроки, установленные условиями Договора и действующими нормативно-правовыми актами.

В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, предоставление коммунальных услуг не регулируются условиями настоящего Договора.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#P52) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (Приложение №2). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, путем заключения соответствующих договоров с платежными агентами и кредитными организациями.

3.1.4. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.5. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора ([пп. 3.1.4](#P103) настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения данного Договора.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.10. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.12. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.14. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5-го числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.15. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения выписки из лицевого счета.

3.1.16. Не менее чем за 5 дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.17. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.18. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.19. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.20. На основании заявки Собственника направлять уполномоченное лицо, для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.21. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.23. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.24. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([разд. 6](#P249) Договора).

3.1.25. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.26. Принимать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в срок с 23 по 26 числа текущего месяца.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год (выбрать нужное):

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг.

3.2.5. Заключить с агентом договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии с Актом по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организации и Собственника, Приложение № 3), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с исполнителем коммунальных услуг;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- о передаче прав на помещения (отчуждение), с предоставлением в адрес Управляющей организации копий документов.

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ

И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме для Собственника установлен решением единственного Собственника помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации и составляет 37 (Тридцать семь) руб. 00 копеек за 1 кв. метр помещения в месяц.

В указанный размер платы за содержание общего имущества не входит:

- Стоимость услуг по вывозу и утилизации снежных масс с территории многоквартирного дома. Услуга оказывается дополнительно по фактическим объемам вывезенных снежных масс, исходя из стоимости 160,00 руб/м3, при условии принятого соответствующего решения на общем собрании собственников и распределяется между всеми собственниками пропорционально размеру общей площади жилых и нежилых помещений;

- Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

На момент заключения настоящего Договора стоимость работ/услуг Управляющей организации НДС не облагается, в соответствии с п.2 ст. 346.11 гл. 26.2 НК РФ.

4.2. Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки ([п.](#P218) 4.3 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или агентом по поручению Управляющей организации.

4.5. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений за предыдущие периоды.

4.6. Сумма начисленных пеней не включается в общую сумму платы за помещение и указывается в платежном документе отдельной строкой.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение.

4.8. Собственник, передавший функции по оплате содержания и ремонта общего имущества нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

4.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организации и Собственника (Приложение № 3).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и оказанные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.3](#P245) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разд. 5](#P239) настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения 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 приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники на общем собрании не приняли решение об утверждении размера платы за услуги по содержанию общего имущества, предложенного Управляющей организацией.

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](#P298) настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

7.8. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.9. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.10. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе, как Собственника помещения, так и Управляющей организации. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем помещения информации на доске объявлений.

8.2. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Управляющая организация, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. 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.

9.4. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 1 (Один) год и вступает в действие с момента включения многоквартирного дома в лицензию Управляющей организации.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_\_ Приложений.

11.2. Собственник дает свое согласие на обработку персональных для достижения целей деятельности управляющей организации в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.3. Приложения:

11.3.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Гагарина д.151 на 2л. (Приложение №1)

11.3.2. Перечень работ и размер платы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л. (Приложение №2).

11.3.3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организации и Собственника на 1 л. (Приложение № 3).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: Наименование: ООО «ГородОК» Адрес: 628011 г.Ханты-Мансийск ул.Энгельса д.56 кв. 95Тел./факс: +79028193373Адрес электронной почты: gorodok-hm@mail.ru ОГРН 1198617014540 ИНН 8601069146 КПП 860101001 Р/с 40702810567460003683в Западно-Сибирском отделении ПАО Сбербанк Россиик/с 30101810800000000651БИК 047102651Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Трапезникова С.А. / (подпись) (Ф.И.О.) | Собственник (представитель):Ф.И.О.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел./факс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.) |

Приложение №1 к Договору управления

Многоквартирным домом по адресу Гагарина д.151

**Состав общего имущества многоквартирного**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Адрес многоквартирного дома  | Ул. Гагарина №151 |
| 2. | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) | 86:12:0102008:1269  |
| 3. | Серия, тип постройки | кирпичный |
| 4. | Год постройки | 2019 |
| 5. | Степень износа по данным государственного технического учета | 0% |
| 6. | Степень фактического износа | 0% |
| 7. | Год последнего капитального ремонта | - |
| 8. | Количество этажей | 10 в том числе 1 подземный |
| 9. | Подземная автостоянка | нет |
| 10. | Наличие цокольного этажа | нет |
| 11. | Наличие мансарды | нет |
| 12. | Наличие мезонина | нет |
| 13. | Количество квартир | 90 |
| 14. | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | 1 |
| 15. | Строительный объем | 8517М2 |
| 16. | Площадь: | 8517м2 |
| 17. | а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками | М2 |
| 18. | б) жилых помещений (общая площадь квартир) | 4076,1М2 |
| 19. | в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 597,4м2 |
| 20. | г) помещений общего пользования (общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) | 1165,7М2 |

II. Техническое состояние многоквартирного дома,

включая пристройки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. | Фундамент | Свайный с железобетонным монолитным ростверком, блоки ФБС | удовлетворительное |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные | удовлетворительное |
| 3. | Перегородки |  | удовлетворительное |
| 4. | Перекрытия | Железобетонные пустотные плиты | удовлетворительное |
| чердачные |  |  |
| междуэтажные |  |  |
| подвальные |  |  |
| 5. | Крыша | Плоская рулонная |  |
| 6. | Полы | бетонные | удовлетворительное |
| 7. | Проемы |  |  |
| окна | ПВХ, стеклопакет | удовлетворительное |
| двери | Металлические простые |  |
| 8. | Отделка |  |  |
| внутренняя | Штукатурка грубая, покраска, керамическая плитка | удовлетворительное |
| наружная | Плитка отделочная |  |
| 9. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование |  |  |
| ванны напольные | нет | удовлетворительное |
| электроплиты | нет |  |
| телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания | да |  |
| Сигнализация пож. | да |  |
| мусоропровод | нет |  |
| лифт | Грузопассажирский 2 шт. |  |
| вентиляция | естественная |  |
| (другое) | Домофон 2 шт. |  |
| 10. | Внутридомовые инженерные коммуникации и орудование для предоставления коммунальных услуг |  | удовлетворительное |
| электроснабжение | центральное |  |
| холодное водоснабжение | центральное |  |
| горячее водоснабжение | ИТП от котельной |  |
| водоотведение | центральное |  |
| газоснабжение | центральное |  |
| отопление (от внешних котельных) | крышная котельная |  |
| отопление (мест общего пользования) | крышная котельная |  |
| 11. | Крыльца | 2 бетон, пандус металл | удовлетворительное |
| 12. | Другое:Детская площадкаСпортивная площадкаКонтейнерная площадкаАвтостоянка | естьестьестьесть  | удовлетворительное |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.) | Собственник (представитель):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.) |

Приложение №2 к Договору управления

Многоквартирным домом по адресу№ 151 по ул. Гагарина

Перечень работ и размер платы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| **Содержание и ремонт конструктивных элементов** |   |
| 1 | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. | 1 раз в год | 0,10 |
| 2 | Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи | по необходимости | 0,30 |
| 3 | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях | 1 раз в год | 0,10 |
| 4 | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков | 1 раз в год | 0,10 |
| 5 | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем | 1 раз в год | 0,10 |
| **ИТОГО по разделу:** | **0,70** |
| **Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения** |   |
| 6 | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах | ежемесячно | 1,00 |
| 7 | Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений | 1 раз в год | 0,30 |
| 8 | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | ежемесячно | 3,00 |
| 9 | Удаление воздуха из системы отопления | по необходимости | 0,30 |
| 10 | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации | ежемесячно | 1,10 |
| 11 | Снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных услуг | ежемесячно | 0,05 |
| 12 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения | круглосуточно | 4,65 |
| **ИТОГО по разделу:** | **10,40** |
| **Содержание подъездов**  |   |
| 13 | Мытье лестничных площадок и маршей  | 1 раз в неделю | 4,40 |
| 14 | Влажное подметание лестничных площадок и маршей  | 1 раз в неделю | 1,90 |
| 15 | Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, стен, окон  | 2 раза в год | 0,30 |
| 16 | Мытье и протирка стекол в окнах в помещениях общего пользования  | 2 раза в год | 0,30 |
| 17 | Мытье лифтов  | 1 раз в неделю | 0,40 |
| 18 | Дератизация  | 1 раз в год | 0,05 |
| 19 | Дезинсекция  | 1 раз в год | 0,05 |
| **ИТОГО по разделу:** | **7,40** |
| **Содержание придомовой территории** |   |
|  | **Уборка в летний период** |  |   |
| 20 | Уборка газонов от мусора  | 6 раз в летний период | 0,10 |
| 21 | Стрижка газонов  | 3 раза в летний период | 0,50 |
| 22 | Очистка урн от мусора  | 2 раза в неделю | 0,10 |
| 23 | Уборка контейнерной площадки  | 5 раз в неделю | 0,35 |
| 24 | Подметание территорий, уборка крыльца, площадки перед входом в подъезд, тротуаров  | 5 раз в неделю | 3,00 |
|   | **Уборка в зимний период** |   |   |
| 25 | Подметание свежевыпавшего снега  | 1 раз в день | 1,20 |
| 26 | Очистка территории от наледи (крыльца, площадки перед входом в подъезд, тротуар) | 3 раза в неделю | 1,30 |
| 27 | Посыпка территории (крыльца, площадки перед входом в подьезд, тротуар) противогололедными средствами  | 1 раз в неделю | 0,05 |
| 28 | Очистка территории от снега механизированным способом  | до 8 раз в зимний период | 1,10 |
| 29 | Очистка урн от мусора  | 2 раза в неделю | 0,10 |
| 30 | Уборка контейнерной площадки  | 5 раз в неделю | 0,10 |
| **ИТОГО по разделу:** | **7,90** |
| **Содержание оборудования, с привлечением специализированных организаций** |  |
| 31 | Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерское обеспечение | круглосуточно | 0,70 |
| 32 | Техническое обслуживание домофонов | ежедневно | 1,40 |
| 33 | Техническое обслуживание лифтов и аварийно-диспетчерское обеспечение | круглосуточно | 3,50 |
| 34 | Техническое обслуживание котельной и аварийно-диспетчерское обеспечение | круглосуточно | 5,00 |
| **ИТОГО по разделу:** | **10,60** |
| **ВСЕГО:** |  | **37,00** |
|  |  |  |  |
| **Дополнительные виды работ/услуг:** |
| 1 | Вывоз и утилизация снежных масс (по фактическим обьемам) | по согласованию с председателем | 160,00 руб/м3 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.) | Собственник (представитель):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.) |

Приложение №3 к Договору управления

Многоквартирным домом по адресу ул.Гагарина д.151

Акт

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора между Управляющей организацией и собственниками жилых и нежилых помещений, и составлен о нижеследующем:

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником указана на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, которым утверждены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме:

**Холодное водоснабжение**, **горячее водоснабжение**  – до первого Отключающего устройства (вентиля, крана, иной запорной арматуры) от стоякового трубопровода в помещении Собственника. Отключающее устройство (вентили, краны, иная запорная арматура) не входит в состав общего имущества многоквартирного дома и ответственность за эксплуатацию данного отключающего устройства несет непосредственно Собственник.

**Электроснабжение** – в точке подсоединения общеквартирного электрооборудования к общедомовым электрическим сетям. При этом, ответственность за состояние контактных соединений в точке разграничения несет Управляющая организация.

**Сливная канализация (водоотведение) -** до первого раструба от стоякового трубопровода в помещении Собственника.

**Отопление:**

**– при поквартирной разводке** до первого отсекающего крана;

**- при общедомовой разводке** до сварного соединения перед отопительным прибором в жилом (нежилом) помещении. При этом отопительные приборы (радиаторы) не входят в состав общего имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.) | Собственник (представитель):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) (Ф.И.О.) |