

Общество с ограниченной ответственностью «Домофонд», именуемое далее по тексту настоящего Договора «Управляющая организация», в лице заместителя директора Савельевой Елены Евгеньевны, действующей на основании доверенности, лицензия на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 03.04.2013г. № 10 с одной стороны, и

_____ (фамилия, имя, отчество)
паспортные данные: _____ ОУФМС России по РК в Сегежемском р-не от 0 _____ г.; выписка из ЕГРП № _____

(паспорт (для физических лиц), устав (для юридических лиц);
Тех. паспорт, рег. Удостоверение

именуемый (ая) далее по тексту настоящего договора «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые далее по тексту настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии и на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «26» марта 2020 г.)

1.2. Условия настоящего договора утверждены на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Целью заключения настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также в случаях, предусмотренных ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечение постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем).

1.4. Место исполнения настоящего договора: Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Назвоны, ул. Ленина, дом № 4.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию другой стороны Собственника, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, обеспечить готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, настоящим Договором и Приложениями к нему.

2.2. Собственник обязуется оплачивать работы (услуги) Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.3. Предоставление коммунальных услуг, соответственно холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (газоснабжения) услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в предмет настоящего договора не входит.

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключается между указанными сторонами на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.

2.4. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в предмет настоящего договора не входят и регулируются отдельным соглашением сторон.

2.5. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и его техническое состояние, данные о площади указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.6. Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, их периодичность представляемых управляющей организацией по настоящему Договору, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.7. Дата начала выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является «01» апреля 2020 года.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать содержание и проведение ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийно – диспетчерское обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, содержанию и текущему ремонту инженерных систем, готовность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с условиями и условиями настоящего Договора, требованиями действующих стандартов, правил, норм, санитарно – гигиенических и гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.3. Обеспечивать свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и другими нормативными актами, содержащими нормы жилищного законодательства, в части оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) с перерывами, превышающую установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, другими нормативными актами, а также настоящим Договором.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно производить подготовку общего имущества данного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.7. Самостоятельно или с привлечением иных лиц устранять недостатки выполненных работ (оказанных услуг), дефекты инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Обеспечить Собственников информацией (о телефонах аварийных служб, решениях, изменениях и т.п.) путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, а в случае необходимости письменно информировать каждого Собственника помещения.

3.1.9. Организовывать работы по ликвидации аварий общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Организовывать работы на платной основе услуг Собственникам по ремонту помещений, ремонту и замене инженерного оборудования и установочных изделий.

3.1.11. Обеспечивать рассмотрение письменных заявлений, жалоб, претензий Собственника в связи с исполнением настоящего договора и принимать соответствующие меры по ним в установленные сроки.

3.1.12. Печать и хранить документацию, полученную от Собственника, уполномоченного государственного органа, касающуюся многоквартирного дома.

3.1.13. Ежемесячно составлять, и не позднее 26-го числа месяца, следующего за отчетным, представлять лицам, уполномоченным собственниками многоквартирного дома из взаимодействия с управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, любым доступным способом (лично, электронным сообщением, факсом, почтовым отправлением и т.п.), позволяющим подтвердить его получение.

Письмо, уполномоченное собственниками многоквартирного дома на взаимодействие с управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) обязано рассмотреть и подписать акт по выполненным работам (оказанным услугам) по содержанию и ремонту общего имущества в течение трех рабочих дней со дня его получения и один экземпляр акта вернуть в Управляющую организацию.

В случае не назначения собственниками помещений многоквартирного дома уполномоченных лиц на взаимодействие с управляющей организацией и подписание актов выполненных работ (оказанных услуг) или лица, выходя из информационном стенде 1-го этажа каждого подъезда многоквартирного дома. Размещение актов выполненных работ (оказанных услуг) производится ежемесячно 29-го числа месяца, следующего за отчетным. В случае отсутствия даты размещения с праздничными и выходными днями, размещение производится не позднее первого рабочего дня после праздничных или выходных дней. По факту размещения акта выполненных работ (оказанных услуг) составляется подтверждающий его размещение акт.

В случае отсутствия мотивированных возражений со стороны собственников помещений по истечении трех рабочих дней со дня его размещения, акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества считаются подписанными, а работы принятыми.

3.1.14. Предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении условий Договора Управляющей или Предыдущий год в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Примерная форма отчета (в Управляющей организации) форма отчета указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Привлекать третьих лиц для исполнения своих обязательств по настоящему договору, заключать договоры с подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями, в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Требовать от Собственника и проживающих в помещении лиц выполнения действий необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях многоквартирного дома, в том числе в помещении Собственника в согласованное время.

3.2.5. В согласованное время проводить проверку сохранности пломб и работы индивидуальных приборов учета.

3.2.6. Контролировать соблюдение Собственником обязательств по настоящему договору, а также требований действующего жилищного законодательства РФ.

3.2.7. Разрабатывать годовой хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и в согласованные сроки по инициативе собственников предоставлять общему собранию собственников помещений.

3.2.8. Предоставлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома в отношениях с третьими лицами.

3.2.9. Требовать допуска в помещение Собственника представителей (работников) Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ.

3.2.10. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в данном доме, в порядке, установленном и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных средств.

3.2.11. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и настоящим Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА.

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с платежными документами.

4.1.2. Заключить от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, соответственно договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения) с ресурсоснабжающей организацией, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1.3. Своевременно представлять Управляющей организации и в уполномоченные органы документы, подтверждающие права на льготы от него или лиц, пользующихся его помещением (ями).

4.1.4. Использовать помещение в строгом соответствии с его назначением. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

4.1.5. При неиспользовании помещения лично в многоквартирном доме письменно сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника при его отсутствии.

4.1.6. Соблюдать и обеспечивать выполнение проживающими в помещении лицами санитарно-гигиенических, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями и т.д.

4.1.7. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в помещении лицами следующих требований, содержащихся в Правилах пользования жилыми помещениями:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей максимальные нагрузки внутридомовых систем;
- в) самостоятельно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- г) самостоятельно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении;
- д) не осуществлять самовольный монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;
- е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не мешать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- и) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, соблюдая чистоту и порядок, в том числе в подсобных и технических помещениях, балконах;
- к) не производить самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции помещения, его части, или отдельных дополнительных санитарно-технических и иного инженерного оборудования;
- л) не производить слив воды из систем и приборов отопления и водоснабжения (водоотведения);

10. не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;

4.4. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перестройке помещения.

4.1.9. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения:

- а) об объеме количества лиц, проживающих в помещении включая временно проживающих, а также о

Министерство социального обеспечения Российской Федерации

4.1.15) Свободны. Управляющей организации о выявленных замечаниях.

2.1. Обеспечить переход прав и обязанностей по настоящему договору к новому собственнику помещения при смене собственника (обеспечить заключение новым собственником соглашения о смене стороны в настоящем договоре).

4.1.12. Допускать и помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, с целью проверки, осмотра внешнего оборудования, приборов учета и контроля.

1.2. Соблюдение нормативов:

9.2.2. Контроль качества работ, выполняемых по настоящему договору, подлежащего качеству.

1. 3. 2. Концентрация качества работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация

4.3.1. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания услуг и/или не выполнения части работ, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением договора, в том числе рассмотрение отчета, представленного Управляющей организацией, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по исполнению договора Управляющей организации.

4.3.5. Обеспечивать иные права, предоставляемые действующим законодательством и договором.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ,
ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

3.1.1. Платой за оказание услуг (работ) Управляющей организацией по настоящему договору является плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

4.2. Размер доли Собственника устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Исполнители для Собственников устанавливаются на общем собрании Собственников помещений с учетом рекомендаций Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц на срок не менее чем один год, за исключением случаев, указанных в п. 3.15. настоящего договора.

4.3. Итого для Собственников предоставляется с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов на финансирование ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ,

5.3. Размещены за содержание жилого помещения, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных на содержание помещений для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, указанных в приложении № 2 к настоящему договору.

8.7. Средства, предназначенные для создания резервов для финансирования ремонтных, а также прочих работ, формируются на лицевом счете многоквартирного дома (раздельный учет).

Факт необходимости целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ осуществляется Управляющей организацией на основании выявленных в ходе обследования многоквартирного дома фактов необходимости выполнения неотложных работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, без проведения которых не будут соблюдаться обеспечение безопасности и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Факт необходимости выполнения работ отражается в акте, составляемом Управляющей организацией, собственников, для выполнения неотложных ремонтных работ за счет целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ.

В целях соблюдения баланса интересов Управляющей организации и Собственника, Стороны пришли к соглашению, что Управляющая организация расходует целевые средства, предназначенные для создания резервов для капитального ремонта, а также непредвиденных неотложных работ на следующие виды работ:

- замена аварийных стояков холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, центрального отопления;
- монтаж аварийных учетов розлива холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, центрального отопления; отводов канализации;
- замена аварийных магистральных сетей электропроводки;
- выборочный ремонт (замена) кровли.

Стоимость работ определяется сметами, которые рассчитываются Управляющей организацией на основе сметно-нормативной базы в строительстве Республики Карелия, которая формируется Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия. Результат выполненных работ оформляется актом выполненных работ с приложением сметы и подписывается собственниками помещений.

Счет в расходование целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ представляется Собственнику в соответствии с п. 6.5. настоящего договора.

3.8. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке индексировать размер платы за содержание жилого помещения в случае изменения минимального размера оплаты труда в РФ, тарифов на ГСМ, услуги связи, энергоресурсы, а также других факторов, влияющих на цену договора не чаще одного раза в год.

3.9. Платы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.10. Плата за содержание жилого помещения вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым (истекшим) месяцем.

3.11. Оплата производится собственником, на основании счета - извещения, счета-фактуры, счета.

3.12. Невнесение платежей Собственником не является основанием для не внесения платы за помещение в эксплуатацию.

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

3.14. Если по результатам исполнения настоящего договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ухудшающему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполненным работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором, подтверждаемому в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за дополнительную плату по отдельным заключенным договорам.

Или: В случае принятия на общем собрании Собственниками помещений решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме с условием оплаты работ в будущих периодах, в решении общего собрания указывается перечень и объем выполняемых работ в соответствии со сметной документацией, а также их стоимость на 1 кв. метр в месяц, на определяемый решением общего собрания срок. Такие виды работ и размер платы включаются в отдельной строкой в Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2).

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

6.1. Порядок информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками или нанимателями помещений в многоквартирном доме установлен действующим законодательством.

6.2. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору лично либо через Совет многоквартирного дома, контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация посредством присутствия при:
 а) осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
 б) проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
 в) считывании показаний общедомовых приборов учета.

6.3. Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию.

6.4. Собственник вправе запрашивать в письменном виде информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора, а Управляющая организация обязана предоставлять ответ на запрос в установленный законом срок.

6.5. Управляющая организация представляет собственникам помещений многоквартирного дома ежегодный отчет о выполнении условий договора управления за предыдущий год, согласно п.п. 3.1, 16. настоящего договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

7.1. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или частично исполненных обязательств.

7.2. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательств, в отношении которых указанные обстоятельства возникли, на который может считаться разумным, исходя из сути обязательств.

7.3. За причинение вреда в результате аварии несет ответственность виновное лицо, или лицо, определяемое действующим законодательством РФ.

7.4. Ответственность за причинение материального и морального вреда непосредственно Собственнику либо иным лицам в случае, если в период отсутствия Собственника не был обеспечен доступ в помещение для устранения аварийной ситуации, возлагается на Собственника.

7.5. В случае неисполнения Собственником обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в отапливаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, ответственность за причиненный ущерб перед УО и третьими лицами (собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) несет Собственник.

7.6. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц УО и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за вред, наступивший вследствие подобных действий перед УО и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

7.7. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника, а Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации, за исключением обязательств возникших в связи с исполнением последней по настоящему договору.

7.8. Управляющая организация несет ответственность за причиненные убытки в результате действий бездействия в размере реального ущерба.

7.9. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

7.10. В случае причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома вследствие действий Управляющей организации, или иными лицами Собственник обязан вызвать представителей Управляющей организации для составления акта и дефектной ведомости с выявлением причин вреда, а также оказать документальное признание вреда.

7.11. Границы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и собственников помещений в доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания путем размещения либо путем помещения информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания путем размещения либо путем помещения информации на доске объявлений.

Инициатор организации внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

9.1. Договор действует с даты подписания и распространяет свои действия на правоотношения, возникшие с 01 апреля 2020 г.

9.2. Срок действия настоящего договора равен 1 (одному) календарному году. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были в действующем настоящем договоре.

9.3. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает регулярную работу Управляющей организации и/или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

9.5. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

10.6. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному жилищно-коммунальному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Ни одна из сторон не имеет права передавать третьему лицу права и обязанности по договору без письменного согласия другой стороны.

10.3. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении указанных в настоящем договоре реквизитов, а также номеров телефонов, в течение пяти рабочих дней со дня, как произошли такие изменения. При нарушении этой обязанности риск убытков, в связи с таким нарушением несет сторона, не уведомившая другую сторону своевременно и немедленно.

10.4. В целях исполнения предмета настоящего договора управления, Собственник как субъект персональных данных, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ предоставляет Управляющей организации (Оператору) свое согласие на их обработку. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; место регистрации; паспортные данные. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ). Срок действия согласия субъекта персональных данных равен сроку действия настоящего Договора.

10.5. Все изменения и дополнения к договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны полномочными представителями сторон.

10.6. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью Договора.

10.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров, Стороны вправе обратиться в суд в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.9. Приложения к договору:

Приложение № 1 – состав

Приложение № 2 – Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего управления общим имуществом в МКД;

Приложение № 3 – Форма отчета о выполнении условий договора управления.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация» ООО «Домофонд»

Адрес: 186430, Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. Заводская, д. 1А

ИНН 1141032000361, ИНН 1066012766, КПП 106601001, расчет 40702810725080000020 в отделении № 8628 Сбербанка России – Петрозаводск, Корр. Счет 50101810600000000673

«Собственник»

186430, Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. Ленина, д. 4, кв. 21

Подпись Сторон:

Собственник

От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»

Е.Е.Савицкий



Состояние и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г.т. Надвоицы, ул. Ленина, дом № 4

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	10:06:0000000:2807
3	Состояние постройки	каменный дом
4	Год постройки	1958 г.
5	Состояние здания по данным государственного технического учета	33% на 1994 год
6	Степень благоустройства	
7	Год последнего капитального ремонта	1978
8	Капитальный ремонт	3
9	Наличие лифта	есть
10	Наличие помещений общего пользования	нет
11	Наличие помещений общего пользования	нет
12	Кол-во квартир	23
13	Кол-во нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	3
14	Объем помещений	11740 куб. м
15	Объем помещений общего пользования (общая площадь помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома)	2123,7 кв. м
16	Объем помещений общего пользования (общая площадь помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1847,80 кв. м
17	Объем помещений общего пользования (общая площадь помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	342,4 кв. м
18	Объем помещений общего пользования (общая площадь помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	кв. м
19	Кол-во лестниц	3 шт.
20	Устройство лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	154,2 кв. м
21	Устройство лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
22	Устройство лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	подвал кв. м
23	Устройство лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	246 кв. м
24	Устройство лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1028 кв. м
25	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	(по тех. паспорту) 10:06:0040120:5

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
Фундамент	бутовый ленточный	местами трещины, нарушение целостности в торце дома.
Наружные и внутренние стены	кирпичные	наружные стены: окрасочный слой загрязнен, стерт, мелкие трещины, внутренние стены: трещины
Перегородки	деревянные	удовлетворительно
Полы	деревянные	удовлетворительно
Крыша	шифер	протечки и проветривания в отдельных местах.

			отставание и трещины коньковых пант, ослабление крепления шиферных листов к обрешетке. Требуется капитальный ремонт кровли в соответствии с ВСН 58-88
4	Стены	железобетонные, оштукатуренные	1 этаж: выбоины, сколы местами, $S \approx 2 \text{ м}^2$
5	Проемы окон	двойные створчатые	переломы расколы, окрасочный слой стерт
	двери	металлические, филеированные	деревянные: трещины, неплотный притвор
6	Полы		
7	Потолок		
8	Полы	оштукатурено, окрашено	загрязнение, стертость окрасочного слоя
9	Потолок	оштукатурено, окрашено	стен и потолка, трещины, затеки
10	Полы	оштукатурено, окрашено	частичное отслоение штукатурного слоя, окрасочный слой стен загрязнен, стерт, мелкие трещины
11	Потолок		
12	Металлическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
13	Водопроводные, электрические, телефонные сети и оборудование сети		
14	Санитарно-техническое оборудование		
15	Санитарно-техническое оборудование		
16	Санитарно-техническое оборудование		
17	Санитарно-техническое оборудование		
18	Санитарно-техническое оборудование		
19	Санитарно-техническое оборудование		
20	Санитарно-техническое оборудование		
21	Санитарно-техническое оборудование		
22	Санитарно-техническое оборудование		
23	Санитарно-техническое оборудование		
24	Санитарно-техническое оборудование		
25	Санитарно-техническое оборудование		
26	Санитарно-техническое оборудование		
27	Санитарно-техническое оборудование		
28	Санитарно-техническое оборудование		
29	Санитарно-техническое оборудование		
30	Санитарно-техническое оборудование		
31	Санитарно-техническое оборудование		
32	Санитарно-техническое оборудование		
33	Санитарно-техническое оборудование		
34	Санитарно-техническое оборудование		
35	Санитарно-техническое оборудование		
36	Санитарно-техническое оборудование		
37	Санитарно-техническое оборудование		
38	Санитарно-техническое оборудование		
39	Санитарно-техническое оборудование		
40	Санитарно-техническое оборудование		
41	Санитарно-техническое оборудование		
42	Санитарно-техническое оборудование		
43	Санитарно-техническое оборудование		
44	Санитарно-техническое оборудование		
45	Санитарно-техническое оборудование		
46	Санитарно-техническое оборудование		
47	Санитарно-техническое оборудование		
48	Санитарно-техническое оборудование		
49	Санитарно-техническое оборудование		
50	Санитарно-техническое оборудование		
51	Санитарно-техническое оборудование		
52	Санитарно-техническое оборудование		
53	Санитарно-техническое оборудование		
54	Санитарно-техническое оборудование		
55	Санитарно-техническое оборудование		
56	Санитарно-техническое оборудование		
57	Санитарно-техническое оборудование		
58	Санитарно-техническое оборудование		
59	Санитарно-техническое оборудование		
60	Санитарно-техническое оборудование		
61	Санитарно-техническое оборудование		
62	Санитарно-техническое оборудование		
63	Санитарно-техническое оборудование		
64	Санитарно-техническое оборудование		
65	Санитарно-техническое оборудование		
66	Санитарно-техническое оборудование		
67	Санитарно-техническое оборудование		
68	Санитарно-техническое оборудование		
69	Санитарно-техническое оборудование		
70	Санитарно-техническое оборудование		
71	Санитарно-техническое оборудование		
72	Санитарно-техническое оборудование		
73	Санитарно-техническое оборудование		
74	Санитарно-техническое оборудование		
75	Санитарно-техническое оборудование		
76	Санитарно-техническое оборудование		
77	Санитарно-техническое оборудование		
78	Санитарно-техническое оборудование		
79	Санитарно-техническое оборудование		
80	Санитарно-техническое оборудование		
81	Санитарно-техническое оборудование		
82	Санитарно-техническое оборудование		
83	Санитарно-техническое оборудование		
84	Санитарно-техническое оборудование		
85	Санитарно-техническое оборудование		
86	Санитарно-техническое оборудование		
87	Санитарно-техническое оборудование		
88	Санитарно-техническое оборудование		
89	Санитарно-техническое оборудование		
90	Санитарно-техническое оборудование		
91	Санитарно-техническое оборудование		
92	Санитарно-техническое оборудование		
93	Санитарно-техническое оборудование		
94	Санитарно-техническое оборудование		
95	Санитарно-техническое оборудование		
96	Санитарно-техническое оборудование		
97	Санитарно-техническое оборудование		
98	Санитарно-техническое оборудование		
99	Санитарно-техническое оборудование		
100	Санитарно-техническое оборудование		

где?

От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»

F. E. Serebrenn



Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД

№ 4 по ул. Ленина

(Установление Правительства РФ от 03.04.2013 №290)

1849,3 кв.м.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и несущих конструкций				
1	проверка технического состояния loadных частей несущих конструкций, фундаментов, стен, перегородок	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	12 205,38	0,55
2	проверка и при необходимости очистка кровли и водосточных устройств от мусора, снега и наледи, препятствующих свободному стоку воды; очистка водосточных воронок, сливов, обшивки	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	12 871,13	0,58
3	проверка кровли на отсутствие протечек	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	1 997,24	0,09
4	проверка целостности оконных и дверных откосов, целостности притворов, целостности прочности и работоспособности фурнитуры	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	3 550,66	0,16
5	проверка состояния дверей подоконников и оконных подоконников, запиорных устройств на них. Устранение выявленных недостатков	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	2 441,08	0,11
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
6	обслуживание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и горячего водоснабжения	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	61 692,65	2,78
7	обслуживание и ремонт систем вентиляции, удаление мусора из системы кондиционирования, проведение профилактических работ	2 раза в год по плану тех. ремонта	22 635,43	1,02
8	испытания, обслуживание и устранение неисправностей в системе кондиционирования, дегазации	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	9 764,30	0,44
9	обслуживание системных вентиляторов и устранение выявленных неисправностей в электротехнических устройствах, очистка клемм и соединений в силовых цепях	Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД	17 975,20	0,81
III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в МКД				
10	обслуживание придомовой территории	ежедневно	73 232,28	3,30
11	ежедневная уборка лестничных площадок и чердаков	2 раза в месяц (в осенне-летний период)	16 643,70	0,75

14	обслуживание насосов во всех помещениях общего пользования	1 раз в неделю	18 862,86	0,85
15	техническое обслуживание помещений	1 раз в год	1 109,58	0,05
16	техническое обслуживание помещений	1 раз в год	1 109,58	0,05
17	техническое обслуживание помещений	1 раз в год	1 997,24	0,09
18	техническое обслуживание санитарно- технических, электротехнических систем	постоянно	78 114,43	3,52
19	техническое обслуживание оборудования на учета тепловой энергии	1 раз в месяц	8 876,64	0,40
20	средства, предназначенные для создания резервов ремонтных, а также исполнительных, износных работ	по мере изменения денежных средств	71 013,12	3,20
IV. Управление многоквартирным домом				
21	Услуги по управлению многоквартирным домом	постоянно	127 157,87	5,73
Итого содержание и текущий ремонт			543 250,37	24,48

Подпись: _____

Подпись: _____

От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»

Е.Е.Сазарова



Форма
исчета о выполнении условий договора управления за _____ год

Отчет по выполнению договора управления			
Адрес: пос. Подпорожский, ул. _____, дом № _____			
1. Площадь помещений общего пользования	кв. м	год постройки	
2. Утвержденные тарифы	кв. м	Количество этажей	
3. Доходы на содержание и текущему ремонту общего имущества	кв. м	Количество квартир	
		руб/кв. м	
		руб/кв. м	
		год	
	исчислено, руб.	оплачено, руб.	задолженность
Содержание и текущий ремонт жилых помещений			
Содержание и текущий ремонт нежилых помещений			
Итого			
4. Расходы на содержание и текущему ремонту общего имущества			
№ п/п	Наименование статей затрат	ед.изм.	Объем по работам текущего ремонта
1	Содержание конструктивных элементов жилого дома		
2	Содержание общедомового сантехнического оборудования		
3	Содержание электротехники		
4	Содержание благоустройства дома и придомовой территории		
5	Аварийное обслуживание		
6	Подпитка воды и канализации		
7	Содержание и благоустройство придомового земельного участка		
Итого расходов			
5. Расходы на капитальные средства			
№ п/п	Наименование статей затрат	ед.изм.	Объем по работам кап. ремонта
1			
Итого расходов			
Всего: _____ год		Содержание и текущий ремонт	Капитальный ремонт
Доходы		Целевые средства	
Расходы			
финансовый результат (+/-)			

От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»

Е.Е. Савельева

