

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
(редакция от 01.05.2018 г.)

г. Петрозаводск

12 сентября 2019 г.

Согласно с ограниченной ответственностью «Домофонд», именуемое далее по тексту настоящего Договора «Управляющая организация», в лице Начальника отдела по работе с населением Савельевой Елены Евгеньевны, действующей на основании доверенности, лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 03.04.2019 г. № 10 с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество)

паспорт (для физических лиц) / устав (для юридических лиц); Тех. паспорт, рес. удостоверение)

Тех. паспорт

имеющего (им) далее по тексту настоящего договора «Собственника», с другой стороны, вместе именуемые далее по тексту настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор заключен в соответствии и на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «28» апреля 2018 г.

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

1.2. Целью заключения настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.3. Место заключения настоящего договора: Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. Демидова, дом № 1/3.

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 и порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, настоящим Договором и Приложениями к нему.

2.2. Предоставление коммунальных услуг, соответственно холодного и горячего водоснабжения, канализационных, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (включая горячего водоснабжения) и вывоза твердых коммунальных отходов в предмет настоящего договора не входит.

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

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.

2.6. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их периодичность предоставляемых управляющей организацией по настоящему Договору, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.7. Именное поручение работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, возможно на основании решения общего собрания собственников помещений данного дома с учетом предложений управляющей организации, но не более 1 раза в год. Инициатором такого именованной может выступить любой собственник помещения в доме.

2.8. 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» мая 2018 года. Сроки и периодичность предоставления работ и услуг указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать содержание и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, в том числе общедомовое управление Многоквартирным домом, аварийно – диспетчерское обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, содержанию и текущему ремонту инженерных инженерных систем, точечность инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг лицам, проживающим 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 общего имущества в многоквартирном доме, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера оплаты 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 РФ от 13.03.2006. № 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 и/или с привлечением иных лиц устранять недостатки выполненных работ (оказанных услуг), дефекты инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Обеспечивать Собственника информацией (о телефонах аварийных служб, решениях, изменениях и т.п.) посредством размещения объявлений на информационном стендах в подъездах многоквартирного дома, а в случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещения.

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

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

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

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

3.1.13. Своевременно составлять, а не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, представлять председателю совета многоквартирного дома для подписания акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме лично под роспись, либо иным доступным способом фактом (лично и т.д.). Председатель совета многоквартирного дома (член совета) обязан рассмотреть и подписать представленный акт выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества и вернуть председателю совета многоквартирного дома (члену совета) один экземпляр акта в срок, установленный в договоре, а в случае его отсутствия, в срок его получения и один экземпляр акта вручить в Управляющую организацию. В случае отсутствия подписей представителей собственников помещений в многоквартирном доме по каким-либо причинам, акты размещаются на 1 этаже каждого подъезда многоквартирного дома. В случае отсутствия подписей представителей собственников помещений по истечении трех рабочих дней со дня его подписания, акты выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества считаются выполненными работами, принятыми.

3.1.14. Предоставить собственникам помещений многоквартирного дома отчет о выполнении условий договора за отчетный и предыдущий год в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Примерная (рекомендуемая для Управляющей организации) форма отчета указана в Приложении № 3 к настоящему договору, не являющаяся обязательной частью настоящего договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору и определять с ним. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала.

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

3.2.3. Привлекать 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 сроки, указанные в договоре, проводить проверку сохранности пломб и работы индивидуальных приборов учета.

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

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

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

1.7. Требования допуска в помещение Собственника представителей (работников) Управляющей организации (или иных работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ.

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

1.9. 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. Заканчивать от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, соответственно договоры теплоснабжения и горячего водоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения) с ресурсоснабжающей организацией, договор на вывоз и утилизацию отходов 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 его и 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 использовании 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, правил пользования помещениями и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями и т. п.

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

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудования) с паспортной мощностью, превышающей мощность, допустимые нагрузки внутримонетных систем;
- в) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, приводящие к искажению их показаний или повреждению;
- г) не производить самовольного подключения к приборам отопления, установленных в помещении;
- д) не осуществлять самовольный монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленных в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

4.1.8. Не выполнять работы или совершение других действий, приводящих к порче помещений или многоквартирного общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без разрешения в установленном порядке;

4.1.9. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не нарушать свободное движение сгораемыми материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общедомового назначения;

- а) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- б) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, соблюдая чистоту и порядок, в том числе в подъездах и технических помещениях, балконах;
- в) не производить самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции помещения, его части, или частей инженерно-технического и иного инженерного оборудования;
- г) не производить слив воды из систем и приборов отопления и водоснабжения (водоснабжения);
- д) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа;

4.1.10. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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

- а) фамилию, имя, отчество, количество лиц, проживающих в помещении включая временно проживающих, и также о проживающих лицах, являющихся по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и размера платы;
- б) смену Собственника, с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника.

4.1.12. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в доме.

4.1.11. Таблицы учета перехода 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 в помещения должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ в отношении электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устройства, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.1.13. Выполнять иные обязанности, установленные действующим законодательством и Договором.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. получать услуги по настоящему договору надлежащего качества;

4.2.2. контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация в соответствии с настоящим договором и правилами;

4.2.3. требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неокончания работ по выполнению части работ, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме переданного в пользование действующим законодательством;

4.2.4. инициировать и проводить общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с исполнением договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по работе Управляющей организации.

4.2.5. осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и договором.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, УСЛУГИ И РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

5.1. Ценой за пользование услуг (работ) Управляющей организацией по настоящему договору является плата за услуги работ и за управление многоквартирным домом, содержанием и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Плата начисляется с учетом целевых средств, предназначенных для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ.

5.2. Размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с учетом целевых средств, предназначенных для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ указан в Приложении 5.2. к настоящему договору.

5.3. Целевые средства, предназначенные для создания резервов для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ, формируются на лицевом счете многоквартирного дома и могут быть использованы Управляющей организацией на основании:

1) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на услуги и работы, предусмотренные в решении такого собрания, в том числе по стоимости, утвержденной общим собранием;

2) на основании письменных обращений (заявлений) собственников помещений на следующие услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

• замена/ремонт стояков холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, центрального отопления, канализации;

• замена/ремонт участков разводки холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, центрального отопления, канализации;

• замена/ремонт магистральных сетей электропроводки;

• аварийный ремонт (замена) кровли;

• стоимость работ и услуг в обязательном порядке 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 выполнения работ оформляется актом выполненных работ с приложением сметы и подписывается собственниками помещений.

5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменена в сторону увеличения, по решению Управляющей организации и только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Данное решение об увеличении платы является обязательным для всех собственников помещений, не принимавших участие в голосовании по каким-либо причинам. Плата за содержание и ремонт жилого помещения не может изменяться чаще 1 (одного) раза в год.

5.5. Плата за услуги и работы, являющиеся предметом настоящего договора, предоставляются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.6. Плата за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим календарным месяцем.

5.7. Плата вносится собственником, на основании счета - извещения, счета-фактуры, счета.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

- 2.4. Порядок информационного взаимодействия между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме установлен действующим законодательством.
- 2.5. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по содержанию общего имущества либо через Совет многоквартирного дома, контролировать качество работ и услуг, оказываемых организацией посредством присутствия при:
- а) осмотрах (визуальных, инструментальных) общего имущества в многоквартирном доме;
 - б) проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
 - в) испытаниях общедомовых приборов учета.
- 2.6. Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении нарушений Управляющей организацией.
- 2.7. 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.
- 2.8. Если какая-либо 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.
- 7.2. Возмещение убытков и возмещение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств.
- 7.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана известить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Действие обстоятельства непреодолимой силы признается течением срока исполнения обязательств, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на который может считаться разумным, наступило это обстоятельство.
- 7.4. За нарушение срока в результате аварии несет ответственность виновное лицо, или лицо, определяемое действующим законодательством РФ.
- 7.5. Ответственность за причинение материального и морального вреда непосредственно Собственнику либо третьим лицам, связанное с возмещением ущерба, возникшего в результате аварии, не возмещается Собственником, если Собственник не был обеспечен доступ в помещение для осуществления осмотра и ликвидации последствий аварии, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, ответственность за которую несет лицо, действующее через УО и третьими лицами (собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред).
- 7.6. Собственник, не обеспечивший доступ должностных лиц УО и (или) специалистов организаций, оказывающих аварийно-восстановительные работы на системах электро-, тепло-, газо- водоснабжения, канализации, для устранения аварий и проведения планового обслуживания, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за вред, причиненный вследствие подобных действий через 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 настоящего договора.
- 7.8. Управляющая организация несет ответственность за причинение убытков в результате действий третьих лиц, а также за нарушение сроков и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющей организацией.
- 7.9. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Собственник или общему имуществу многоквартирного дома причинен вред имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома, размер которого определен Управляющей организацией, или иными лицами Собственник обязан возместить Управляющей организации для составления акта и дефектной ведомости с выявлением причин вреда.
- 7.10. Размер возмещения ущерба установленной ответственности Управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном доме определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

- 8.1. Договор вступает в силу с даты подписания и распространяет свои действия на правоотношения, возникшие с датой вступления в силу настоящего договора.
- 8.2. Срок действия договора равен 5 (пяти) календарным годам.
- 8.3. Период и условия расторжения Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
- 8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы за содержание общего имущества и за управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и

Собственники помещений были направлены 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.

8.1. В случае расторжения Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственников не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

8.2. 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, электрические коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, используемые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организацией, по решению собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному управленческому органу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. В случае окончания, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

9.3. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении указанных в настоящем договоре реквизитов, а также адреса, в течение пяти рабочих дней со дня, как произошли такие изменения. При нарушении обязательства об изменении данных риск убытков в связи с таким нарушением несет сторона, не уведомившая другую сторону своевременно о таких фактах.

9.4. В целях исполнения предмета настоящего договора управления, Собственник как субъект персональных данных, взаимодействуя 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 рождения; паспортные данные; Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие субъекта персональных данных; систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ). Срок действия согласия субъекта персональных данных равен сроку действия настоящего Договора.

9.5. Подписания и заверения к договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны полномочными представителями сторон.

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

9.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров, Стороны вправе обратиться в арбитражный суд Российской Федерации.

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

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация - ООО «Домофонд»

Адрес: 186430, Республика Карелия, г. Сегежа, ул. Мира, д. 4

Адрес: 186435, Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. Заводская

ИНН 1804013034, ИНН 1006012266, КПП 100601001, расчет 40702810725080000020 в отделении № 8628 в г. Петрозаводск, Петрозаводск, Корр. Счет 30101810600000000673

Сторона - Собственник

186430, Республика Карелия, Сегежский район, пгт. Надвоицы, ул. Ленина, д.6/3, кв.7

Сторона - Собственник

Собственник

От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»
представитель по доверенности № 9
от 17.05.2019 года

«Домофонд»
Е.Р.Сивельева

Состав общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г.т. Надвоинны, ул. Ленина, дом № 6/3

1. Состав общего имущества включается:

1.1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные котлы, другое инженерное оборудование);

1.2. Конструкции

1.2.1. Несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконы и лоджии, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

1.2.2. Конструкции несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие конструкции);

1.2.3. Санитарно-техническое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

1.3. Территорию участка, на котором расположен многоквартирный дом и границы которой определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

1.4. Части общего имущества, включающие внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на расстоянии от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов из отводов внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из отводящих стояков, ответвлений от стояков, расположенных на расстоянии от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов из отводов внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

1.5. Части общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из отводящих стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на расстоянии от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, первых запорно-регулирующих кранов из отводов внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

1.6. Система общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

1.7. Части общего имущества включаются внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных стояков, разводящих устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленных в соответствии с пунктом 8 статьи 17 Закона, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

1.8. Части границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-коммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиосвязи, кабельного телевидения, оптоволоконной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если они являются собственностью Российской Федерации, является внешней границей стены многоквартирного дома, а если этой ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета общего имущества коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг, или ресурсопроводящей организацией, является место соединения коллективной общедомовой сети с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

1.9. Части границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения газораспределительной сетью;

1.10. Фактический состав общего имущества в многоквартирном доме и фактическое техническое состояние общего имущества дома отражаются в акте осмотра состава и технического состояния общего имущества

представителем управляющей организации и председателем совета

От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»
представитель по доверенности № 9
от 17.05.2016 года



В.Е. Савельева

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД
№ 6/3 по ул. Ленина

1430,74 кв.м.

№	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	ремонт, техническое состояние внешних стен, конструкций фундаментов	Согласно Правилам эксплуатации жилфонда	2 060,27	0,12
2	ремонт при необходимости очистки окон и подоконных устройств от загрязнений, препятствующих обзору, дождевых и талых вод	Согласно Правилам эксплуатации жилфонда	2 747,02	0,16
3	ремонт кровли при отсутствии протечек	Согласно Правилам эксплуатации жилфонда	1 545,20	0,09
4	ремонт, целостности оконных и дверных проемов, оконных притворов, наличников, обшивки и обивки мебели	по мере поступления заявок	2 231,95	0,13
5	ремонт, целостности дверей подзаток и оконных наличников, запирающих устройств, замков, запирающих устройств, замков, запирающих устройств	Согласно Правилам эксплуатации жилфонда	1 888,58	0,11
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
6	ремонт, целостности систем водоснабжения (холодной и горячей), отопления и канализации	Согласно Правилам эксплуатации жилфонда	33 822,69	1,97
7	ремонт, целостности систем отопления, водоснабжения, канализации, систем вентиляции, кондиционирования, лифтовых установок	2 раза в год по плану тех. ремонтов	12 361,59	0,72
8	ремонт, целостности систем кондиционирования и вентиляции	Согласно Правилам эксплуатации жилфонда	1 545,20	0,09
9	ремонт, целостности систем электроснабжения, электроснабжения, электроснабжения, электроснабжения	Согласно Правилам эксплуатации жилфонда	10 473,02	0,61
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД				
10	ремонт, целостности территории	ежедневно	39 831,80	2,32
11	ремонт, целостности лестничных площадок и коридоров	2 раза в месяц (в осенне-летний период)	12 876,66	0,75
12	ремонт, целостности всех помещений общего пользования	2 раза в неделю	15 280,30	0,89
13	ремонт, целостности помещений общего пользования	1 раз в год	858,44	0,05
14	ремонт, целостности помещений общего пользования	1 раз в год	858,44	0,05
15	ремонт, целостности помещений общего пользования	1 раз в год	1 545,20	0,09

закупка и обслуживание санитарно-технических и электротехнических систем	постоянно	36 398,03	2,12
создание и обслуживание для создания благоприятных условий, а также текущих неотложных работ	по мере накопления денежных средств и по плану текущих ремонтов	37 771,54	2,2
IV. Управление многоквартирным домом			
Услуги по управлению многоквартирным домом	постоянно	57 344,06	3,34
Итого содержание и текущий ремонт		271 439,99	15,81

От имени Управляющей организации
 ООО «Домофонд»
 председатель по доверенности № 9
 от 17.03.2019 г. 
 Е. Е. Савельева

Форма
отчета в соответствии с условиями договора управления за _____ год

Отчет по выполнению договора управления

Адрес: пос. Надвоицы, ул. _____, дом № _____

1. Площадь помещений всего:

кв. м

кв. м

кв. м

год постройки

Количество этажей

Количество квартир

2. Утвержденные тарифы

Содержание и текущий ремонт общего имущества

Средств целевого назначения

руб./кв. м

руб./кв. м

3. Доходы на содержание и текущему ремонту общего

	год		
	начислено, руб.	оплачено, руб.	задолженность
1. Доходы от собственников помещений			
2. Доходы от арендаторов помещений			
Итого:			

4. Расходы на содержание и текущему ремонту общего

№ п/п	Наименование статьи затрат	ед.изм.	Объем по работам текущего ремонта	Сумма за отчетный период, руб.
1	Содержание конструктивных элементов жилого дома			
2	Обслуживание инженерного сантехнического оборудования			
3	Обслуживание электротехники			
4	Санитарное содержание двора и придомовой территории			
5	Обслуживание лифтового оборудования			
6	Дезинфекция и дератизация			
7	Средства на проведение инвентаризации помещений			
Итого расходов				

5. Расходы по целевым средствам

№ п/п	Наименование статьи затрат	ед.изм.	Объем по работам кап. ремонта	Сумма за отчетный период, руб.
1				
Итого расходов				

Всего _____ год

Доходы
Расходы
финансовый результат (+/-)

Содержание и текущий ремонт	Целевые средства	Капитальный ремонт

От имени Управляющей организации
ООО «Домофонд»
председатель по доверенности № 9
от 17.05.2019 года
«Домофонд»
И.С. Савельев