

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.о. Жуковский

«01» мая 2021 г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.Жуковский, ул. Нижегородская, д.31А, кв. (пом.) _____/

(ф.и.о.)

именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны, и ООО «УК «ЖилВек», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Генерального директора Казарина Александра Сергеевича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, на основании протокола № 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 02.04.2021 года заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Жуковский ул.Нижегородская, д.31А, предоставлять коммунальные услуги Собственникам (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме указан в Приложении 2 к настоящему договору.

1.4. Управляющая организация осуществляет подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в доме в пользование иным лицам на возмездной основе, а также обеспечение ознакомления собственников помещений с проектами подготовленных документов по вопросам пользования общим имуществом. Заключение управляющей организацией договоров с третьими лицами на пользование общим имуществом возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений в доме.

1.5. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также внесение взносов на капитальный ремонт осуществляется в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и действующего законодательства.

1.6. Стороны обязуются осуществлять свои обязательства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов,

утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» др.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в сроки, установленные разделом 10 настоящего договора.

2.1.2. Выполнять работы по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных правовых актов.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление.

2.1.4. Предоставлять собственникам помещений многоквартирного дома коммунальные услуги путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку перечисленных услуг.

2.1.5. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома и оказанных услуг по управлению.

2.1.6. Предоставлять информацию, подлежащую раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления в соответствии с действующим законодательством.

2.1.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.8. Обеспечивать своевременное (за 2 календарных дня до предстоящего отключения) информирование нанимателей, собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение), отопление), а также в течение 15 часов с момента аварии – об аварии на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

2.1.9. Участвовать во всех проверках и обследованиях дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору.

2.1.10. Рассматривать жалобы и заявления собственника, нанимателей, касающиеся предоставления коммунальных услуг, а также работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.11. Выдавать собственнику, нанимателю, пользователю помещения сведения о состоянии расчета по оплате коммунальных услуг, содержанию и ремонту общего имущества, а также справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.1.12. Производить перерасчет платы за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную

продолжительность, а также услуг по управлению, работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества или за их невыполнение.

2.1.13. Производить начисление и сбор средств платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с собственников, нанимателей помещений.

2.1.14. В судебном порядке взыскивать с собственников, нанимателей, пользователей помещений платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

2.1.15. Предоставлять собственникам, нанимателям, пользователям платные услуги на работы согласно прейскуранту, имеющемуся в Управляющей компании, а также в соответствии с действующим законодательством.

2.1.16. Уведомлять собственников, нанимателей помещений об условиях оплаты и размерах платы за управление, содержание и ремонт общего имущества дома.

2.1.17. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на дом и иные, связанные с управлением домом, согласно п. 10.5. настоящего договора.

2.1.18. Представлять отчеты о выполнении условий настоящего договора в соответствии с разделом 6 настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.19. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, нанимателя либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ.

2.1.20. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, и иную, связанную с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

2.1.21. Информировать Собственника, нанимателя о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного действующим законодательством в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.22. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, нанимателя и иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.23. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в следующем расчетном периоде.

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

2.1.25. Обеспечить выдачу Собственникам, нанимателям и иным законным пользователям платежных документов в сроки, указанные в разделе 6 настоящего договора.

2.1.26. Обеспечить Собственника, нанимателя и иных законных пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.27. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового

лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.28. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов в соответствии с действующим законодательством.

2.1.29. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.30. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.1.31. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных

2.1.32. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с собственником помещения (пользователем помещения) время представителей Управляющей организации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3. Собственник (иной законный пользователь), наниматель обязаны:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку инженерных систем без предварительного полученного письменного разрешения Управляющей организации;

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

в) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам

е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций 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 загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования, а также при производстве ремонтных работ в соответствии с требованиями Закона об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области от 07.03.2014 № 16/2014-ОЗ;

2.3.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

2.3.6. Обеспечивать проведение проверок или замену установленных за счет потребителя индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

2.3.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

2.3.8. Допускать представителей управляющей организации, ресурсоснабжающей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

2.3.9. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

2.3.10. Вносить взносы на капитальный ремонт в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и действующего законодательства.

2.4. Собственники (иной законный пользователь) имеют право:

2.4.1. Избрав в многоквартирном доме Совет дома, включая председателя Совета дома, осуществлять контроль за выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору, подписывать акты приемки, акты нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и другие полномочия, предусмотренные действующим законодательством с учетом настоящего договора.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, и (или) с нарушением качества, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в порядке, установленном Правилами предоставления

коммунальных услуг собственниками и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 № 354.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3. Цена договора

3.1. Цена договора определяется исходя из размера:

- платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- платы за коммунальные услуги;
- взносов на капитальный ремонт (для собственников помещений)

3.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества определяется в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

3.3. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

3.4. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативно-правовыми актами Московской области.

4. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определен для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно стоимости работ и услуг, указанных в Перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на срок действия договора в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника и нанимателя помещения определяется ежемесячно, исходя из размера платы, указанного в Приложении № 2 к настоящему договору и размера общей площади принадлежащего собственнику и нанимателю помещения.

5. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

5.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

5.3. Плата за коммунальные услуги включает плату за коммунальные услуги, предоставленные собственнику (иному пользователю) в помещении, и плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды.

5.4. При временном отсутствии граждан, проживающих в жилых помещениях, не оборудованных индивидуальными или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет платы за предоставленные в таком жилом помещении коммунальные услуги, за исключением коммунальной услуги по отоплению в порядке, установленном действующим законодательством.

5.5. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ осуществляется в порядке, установленном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6. Внесение платы по договору

6.1. Плата по договору вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Оплата производится на счет, указанный в платежных документах.

6.2. Платежные документы представляются плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.3. Плата по договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.4. Не использование помещений Собственником и иными пользователями помещения не является основанием для невнесения платы по договору.

7. Порядок осуществление контроля.

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части выполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками помещений путем:

- предоставления Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней по запросу собственника помещения документов, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору;

- ознакомления собственников, за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении настоящего договора, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, и размещенного на досках объявлений в подъездах дома.

- путем подписания председателем Совета дома актов приемки, актов нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, актов о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный жилищный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

- размещения в течение первого квартала текущего года управляющей организацией ежегодных отчетов о выполнении настоящего договора за предыдущий год на официальном сайте управляющей организации в соответствии с действующим законодательством.

8. Меры по обеспечению исполнения обязательств

8.1. Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является страхование ответственности управляющей организации.

8.2. Обеспечение исполнение обязательств реализуется в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по настоящему договору, в том числе в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу, а также в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям.

8.3. Срок представления обеспечения исполнения обязательств соответствует сроку действия договора.

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

9.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги собственник помещения, наниматель обязан уплатить

Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ст. 155ЖК Российской Федерации и настоящим Договором.

9.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении, где отсутствуют индивидуальные приборы учета, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

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

9.5. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, а также за вред, причиненный вследствие непреодолимой силы.

9.6. Собственники жилых (нежилых) помещений, а также иные пользователи этих помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

10. Срок действия Договора, изменение и расторжение Договора

10.1. Срок действия договора с 01.05.2021 года до 30.04.2022 года (1 год). Управляющая организация приступает к выполнению своих обязательств не позднее чем через 30 (тридцать) дней со дня подписания договора.

10.2. Договор считается пролонгированным на 3 месяца, если:

а) большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

б) ТСЖ не зарегистрировано на основании решения общего собрания о выборе способа управления домом.

в) другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению

г) другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления домом.

10.3. Досрочное расторжение:

- по письменному соглашению сторон;

10.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом

10.5. Обязательства сторон могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений

счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.6. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на дом и иные документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или жилищному кооперативу (иному специализированному потребительскому кооперативу), или собственнику помещения, назначенному Общим собранием собственников.

10.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, разрешаются путем переговоров и (или) в порядке, установленном действующим законодательством.

10.8. Все иное не урегулированное настоящим договором, регулируется действующим законодательством.

10.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник(и) (представитель
Собственника):

(Фамилия, Имя, Отчество)

Паспортные данные: серия _____
номер: _____ кем выдан: _____

дата: _____ код _____

Свидетельство о собственности: _____

Телефон:

(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая Компания «ЖилВек»**

ООО «УК «ЖилВек»
ИНН 7703461801 КПП 504001001
Юридический адрес: 140180, г. Жуковский,
Московской области, ул.Гагарина, д 19/2
пом.10
Фактический адрес: 140185, г. Жуковский,
Московской области, ул.Строительная, д.14,
корп.2, пом.2
Банковские реквизиты: ПАО СБЕРБАНК г.
Москва
БИК 044525225
Кор/счет 30101810400000000225
Счёт 40702810340000076775

Генеральный директор
(должность)

(подпись) / Казарин А.С. /
(Фамилия, инициалы)

М.П.

**Состав общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу: Московская область,
г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 31А**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, г. Жуковский, ул.Нижегородская, д.31А
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) ----
3. Серия, тип постройки – ж/б монолит, многоквартирный дом
4. Год постройки - 2020
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 0 %
6. Степень фактического износа - 0 %
7. Год последнего капитального ремонта -----
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей- 17
10. Наличие подвала – да
11. Наличие цокольного этажа – нет
12. Наличие мансарды – нет
13. Наличие мезонина – нет
14. Количество квартир – 325
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 64
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме не пригодными для проживания ----
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) –нет
18. Строительный объем - 70493 куб.м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 13862,10 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 13148,9 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 779,5 кв.м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 3875,8 кв.м
20. Количество лестниц – 2
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 462,4 кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров – 2882,2 кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 1479,0 кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 5037 кв.м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) – 50:52:0010326:374

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

№пп	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделки и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	монолитная ж/б плита	хорошее
2	Наружные и Внутренние	монолитные пилоны, ячеистые блоки, минераловатные блоки утеплителя, облицовка керамическим пустотелым кирпичом	хорошее
3	Перегородки	гипсолитовые, газогребневые плиты, ячеистые блоки	
4	Перекрытия (Чердачные	железобетонные монолитные	хорошее
	Междуэтажные	железобетонные монолитные	хорошее
	Подвальные)		
5	Крыша	рулонная совмещенная	хорошее
6	Полы	бетонная стяжка	хорошее
7	Проемы	Окна - ПВХ двухкамерные стеклопакеты, двери-металлические с остеклением ПВХ	хорошее
8	Отделка		хорошее
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: Телефонные сети и оборудование Сети проводного радиовещания Мусоропровод Лифт вентиляция и дымоудаление	есть есть есть 2 грузопассажирских, 2 пассажирских есть	хорошее хорошее хорошее хорошее хорошее
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: Электроснабжение Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение Газоснабжение Отопление	централизованное централизованное ИТП централизованное нет централизованное	хорошее хорошее хорошее хорошее хорошее

Собственник(и) (представитель
Собственника):

(Фамилия, Имя, Отчество)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

ООО «УК «ЖилВек»

Генеральный директор
(должность)

_____ / Казарин А.С. /
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса по адресу:
г. Жуковский, ул. Нижегородская, д. 31А**

S жилых и нежилых помещений -13928,4кв.м.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр площади (рублей в месяц)
I. Санитарное содержание мест общего пользования				
1	Сухая уборка мест общего пользования: тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	3 раза в неделю	429 551,85	2,57
2	Влажная уборка мест общего пользования: тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раз в месяц	459 637,20	2,75
3	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон	2 раза в год	101 955,89	0,61
	Итого:		991 144,94	5,93
II. Содержание прилегающей территории				
1	Подметание и уборка прилегающей территории, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года)	3 раза в неделю	190 540,51	1,14
2	Уборка и выкашивание газонов в теплый период года	уборка - 3 раза в неделю, выкашивание - 2 раза в сезон	182 183,47	1,09
3	Сдвигание свежевывающего снега и очистка прилегающей территории от наледи и льда, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)	по мере необходимости. Начало работ не позднее <u>1</u> часа после начала снегопада	183 854,88	1,10
4	Уборка контейнерной площадки,		91 927,44	0,55

	очистка урн от мусора			
Итого:			648 506,30	3,88
III. Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов и текущий ремонт				
1	Работы необходимые для надлежащего содержания: - несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов); - оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: мусоропроводов, систем вентиляции и дымоудаления, содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), электрооборудования, радио-телекоммуникационного и оборудования, комплексное техническое обслуживание и ремонт лифтов и лифтовых диспетчерских систем сигнализации и связи (ЛДСС), аварийное обслуживание лифтов, техническое освидетельствование и страхование лифтов и пр. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения»	В соответствии с требованиями предъявляемыми к конструктивным элементам здания и регламентами обслуживания инженерного оборудования, утвержденными Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170, технического регламента безопасности лифтов, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 02.10.2009 № 782	2 664 224,35	15,94
2	Аварийно - ремонтное обслуживание	Круглосуточно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	197 226,14	1,18
3	Текущий ремонт	В соответствии с регламентными работами, проводимыми в соответствии с Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170	650 177,71	3,89
Итого:			3 511 628,21	21,01
IV. Дератизация и дезинсекция				
4	Дератизация, дезинсекция	По мере	185 526,29	1,11

		необходимости, не реже 1 раза в год		
V. Услуги по управлению				
	Услуги по управлению	Постоянно	1 228 484,88	7,35
Всего размер платы за содержание и ремонт:		-	6 565 290,62	39,28

Требования к объемам и качеству выполнения работ и услуг:

Услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме выполняются в соответствии с объемами, установленными в Извещении о проведении конкурса, в Приложении № 1 к Договору управления. Качество выполнения работ и услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в МКД».

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- обращение с ТКО;
- электроснабжение.

(Тарифы на коммунальные ресурсы ежегодно устанавливаются Комитетом по ценам и тарифам Московской области).

Примечание:

Расходы на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме не учтены и применяются дополнительно к размеру платы в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ и распоряжением Министерства ЖКХ Московской области от 22.05.2007 № 63-РВ "Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Московской области».

Собственник(и) (представитель
Собственника):

(Фамилия, Имя, Отчество)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

ООО «УК «ЖилВек»

Генеральный директор
(должность)

_____ / Казарин А.С. /
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.