ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № БС10

г. Рязань «09» января 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «МЕРВИНСКИЙ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лугового Дмитрия Григорьевича, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: **г. Рязань, ул. Быстрецкая, д. 10,** далее по тексту «Собственники помещений», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», руководствуясь положениями действующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу **г. Рязань, ул. Быстрецкая, д. 10,** (протокол общего собрания Собственников № 1 от 09.01.2021 г.), Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, услугу по управлению многоквартирным домом, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений, обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решать вопросы пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Состав общего имущества, сведения о многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Информация, содержащаяся в Приложении № 2, может быть изменена по мере ввода в эксплуатацию секций (подъездов) дома, не введенных в эксплуатацию на момент заключения настоящего Договора или по мере принятия собственниками соответствующих решений на общих собраниях собственников.

1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, понимаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователями помещений».

1.4. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. Действие настоящего Договора, заключенного с собственником нежилого помещения, распространяется в той части, в которой отношения сторон не урегулированы прямыми договорами, заключаемыми собственником нежилого помещения с ресурсоснабжающими организациями.

1.5. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома до момента принятия соответствующего решения общим собранием Собственников помещений в порядке, установленном статьями 44, 46 Жилищного кодекса РФ. Стороны определили, что под текущим ремонтом понимается комплекс работ и услуг по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а именно работы по устранению мелких повреждений и неисправностей с целью поддержания эксплуатационных показателей многоквартирного дома. К капитальному ремонту относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей многоквартирного дома, его конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования, а также других элементов многоквартирного дома, в связи с техническим износом и разрушением, в том числе с заменой на более долговечные, экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

1.6. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления, в том числе перераспределяя поступающие денежные средства в оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, исходя из фактических затрат, за исключением затрат, связанных с административно-управленческими расходами Управляющей организации, перераспределение денежных средств в отношении которых не производится. При не утверждении общим собранием Собственников помещений перечня и (или) объема работ по текущему ремонту, перечень и объем работ определяется Управляющей организацией, исходя из целей настоящего договора и технического состояния общего имущества в пределах установленной платы за текущий ремонт.

1.7. Предоставление коммунальных услуг собственникам жилых помещений осуществляется до момента принятия на общем собрании собственников решения о переходе на прямые договора с ресурсоснабжающими организациями.

2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем услуг и работ, приведенном в Приложении № 3. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3) вносятся в следующем порядке:

- путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, принятого на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ;
- без заключения дополнительного соглашения Управляющей организацией, если исполнение указанных в Приложении № 3 обязательств становится невозможным с учетом состояния или изменения состава общего имущества многоквартирного дома и (или) степени его благоустройства, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, которые делают невозможным исполнение Управляющей организацией определенных работ и услуг, уведомляя Собственников об изменениях за 30 дней до внесения указанных изменений.

Вносимые в Приложение № 3 изменения в состав услуг и работ должны быть соразмерны плате за содержание и ремонт.

2.1.2.Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.3.Обеспечить размещение в системе платежного агента или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за коммунальные услуги, услуги ресурсоснабжающих организаций, сведения о размере платы за содержание и ремонт помещения не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

2.1.4. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственников помещений и безопасности этих данных при их обработке.

2.2.Управляющая организация имеет право:

2.2.1.Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2.В любое время размещать (на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и (или) на платежном

документе и (или) в местах общего пользования в многоквартирном доме) список помещений (квартир), по соответствующим лицевым счетам которых имеется просроченная задолженность и размеры задолженности.

2.2.3. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с Собственников и (или) иных пользователей задолженность по оплате услуг в рамках настоящего договора, в том числе в порядке приказного судопроизводства в соответствии с положениями главы 11 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации.

В случае неоплаты услуг в рамках настоящего договора нанимателем (ями) жилого помещения Управляющая организация вправе взыскать указанную задолженность с Собственника данного помещения в субсидиарном порядке.

2.2.4.Представлять интересы Собственника для исполнения договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.2.5. Вносить изменения в Приложения к настоящему договору в порядке, установленном настоящим договором.

2.2.6. В случае необходимости уведомления и (или) информирования Собственников в рамках настоящего договора, а также в случаях предусмотренных действующим законодательством, производить такие уведомления, размещая информацию на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и (или) на платежном документе и (или) размещая объявление на доске объявлений в многоквартирном доме. Выбор способа уведомления производится Управляющей организацией.

2.2.7. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является Управляющая организация, а также обрабатывать (в т.ч. с привлечением третьих лиц) персональные данные Собственников и иных пользователей помещений, исключительно в целях исполнения настоящего договора.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила противопожарной безопасности, правила пользования жилым / нежилым помещением, правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, правила пользования лифтом.

2.3.2. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, начиная с даты подписания акта приема – передачи помещения от застройщика Собственнику.

2.3.3. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и в Управляющую организацию.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- о лицах, зарегистрированных (временно или постоянно) в помещении, принадлежащее собственнику;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;
- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;
- о заключенных договорах (найма, аренды и др.), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества возложена Собственником полностью или частично на пользователя помещения (нанимателя, арендатора, иного лица), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации, а также о смене пользователя помещения.

2.3.5. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для плановых осмотров инженерного оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.6. Не производить переоборудование, замену, а также не совершать иных действий с инженерными сетями холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения (состав которых определен «Правилами 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» утвержденные Постановление Правительства от 13.08.2006 № 491), а также иными инженерными сетями, проходящими в помещении собственника, являющихся частью общего имущества, без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией. В случае проведения вышеуказанных работ Собственником без письменного согласования с Управляющей компании, и причинения, как следствие проведения таких работ, ущерба другим Собственникам или общему имущества, весь причиненный ущерб возмещается Собственником, который производил переоборудование, замену, а также иные действия с инженерными сетями.

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не использовать неисправные электроприборы. Не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру на трубопроводы отопления, холодного и горячего водоснабжения без согласования с Управляющей организацией.

2.4. **Собственники имеют право:**

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований действующего законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Осуществить предоплату за услуги по содержанию и ремонту.

2.4.4. Использовать общее имущество многоквартирного дома.

2.5. В отношении других прав и обязанностей стороны руководствуются действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Ежемесячная плата по настоящему договору (цена договора) включает в себя: плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества (плату за содержание и ремонт жилого помещения), плата за услугу по управлению многоквартирным домом и плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

В данную плату не включается плата за капитальный ремонт и коммунальные услуги индивидуального потребления.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: *г. Рязань, Быстрецкая, д. 10* приведен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.2. Плата за содержание и ремонт.

3.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества (плата за содержание и ремонт помещения) рассчитывается на 1 кв.м. общей площади жилого и нежилого помещения.

3.2.2. Размер месячной платы (тариф) за содержание и ремонт с 1 кв.м. общей площади помещения утверждается на срок не менее 1 (одного) года на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.3. Размер платы за содержание жилого или нежилого помещения, изменяется при изменение действующего законодательства РФ, нормативных актов субъекта Российской Федерации или по следующей формуле: Р2=Р1 + Р1 х И,

где Р2 – размер платы на следующий год действия Договора;

Р1 – размер платы на текущий год действия Договора

И – предельный (максимальный) индекс изменения размера вносимой гражданамами платы за коммунальные услуги в муниципальном образование городской округ город Рязань в виде значения, выраженного в процентах, установленного уполномоченным органом в год, в котором производится расчет (в случае, если такой индекс не установлен, показатель принимается равным ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент пересмотра платы).

Установление измененного размера платы за содержание и ремонт общего имущества на очередной год действия Договора производится Управляющей организацией в одностороннем порядке по окончании каждого года действия Договора, с уведомлением Собственников об изменениях за 30 дней до внесения таких изменений.

3.3. Плата за коммунальную услугу по отоплению на отопительный период 2020-2021 гг. устанавливается в размере 1352 руб. за 1 Гкал.

На второй и последующие отопительные периоды палата за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается управляющей организацией исходя из объема коммунальных ресурсов, использованных в течение предыдущего отопительного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению, и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальной услуги по отоплению коммунальный ресурс.

3.3.1. Размер платы рассчитывается один раз в год, исходя из фактического среднемесячного объема использованных при производстве по отоплению коммунальных ресурсов за истекший отопительный период.

3.3.2. Ежегодно управляющая организация производит корректировку (перерасчет) размера платы за отопление за предыдущий отопительный период.

3.4. Плата за коммунальную услугу по горячему водоснабжению на отопительный период 2020 – 2021гг. устанавливается в размере 130 руб. за 1 $м^3$.

На второй и последующие отопительные периоды размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из показаний индивидуальных (поквартирных) приборов учета, соответствующих тарифов на холодную воду и стоимости коммунальных ресурсов, использованных для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

3.5. Тариф на подогрев рассчитывается один раз в год до 1 июля года следующего за истекшим отопительным периодом, исходя из фактического среднемесячного объема использованных для подогрева холодной воды коммунальных ресурсов за истекший отопительный период.

3.6. Определение размера платы за содержание и ремонт в соответствии с п. 3.2.3. договора не препятствует принятию общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об установлении на очередной год действия настоящего договора размера платы за содержание и ремонт в ином размере, с учетом предложений Управляющей организации.

3.7. Размер расходов Собственников в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного органами государственной власти субъекта РФ (ГУ РЭК Рязанской области), с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета один раз в течение первого квартала текущего года за предыдущий год.

3.8. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

3.8.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники и иные пользователи, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в установленном действующим законодательстве размере.

3.8.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией либо предоставление которой оказывает непосредственно сама ресурсоснабжающая организация при наличии соответствующего решения принятого на общем собрании собственников помещений. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.8.3. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта.

3.8.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится на основании информации о размере платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, размещенной в системе МП «КВЦ г. Рязань» или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги являются сведения о начислениях в системе МП «КВЦ г. Рязань» или в иных информационных системах, или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

3.8.5. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени указывается в платежном документе отдельно от размера платы за помещение и коммунальные услуги.

3.8.6. Собственники и пользователи помещений не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносят плату по настоящему договору на лицевой счет, открытый у платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

3.10. Собственник или пользователь помещения не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. РАЗГРАНИЧЕНИЕ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКАМИ.

4.1. Управляющая организация обслуживает:

- систему электроснабжения, состоящую из вводных шкафов, вводно-распределительных 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, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- систему холодного и горячего водоснабжения, состоящую из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- систему водоотведения, состоящую из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- систему отопления, состоящую из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- систему автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома до точки присоединения подводящего кабеля помещения к общедомовому кабелю иди до индивидуальных, общих (квартирных) приборов.

- систему автоматизированной противопожарной защите (АППЗ). Точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной проводной, питающей, контрольной и т.п.) линии к п/пожарным датчикам, клапанам ОЗК и прочему оборудованию АППЗ, находящихся в жилом (нежилом) помещении. Кабельная (проводная, питающая, контрольная и т.п.) линия от ввода в жилое (нежилое) помещение к п/пожарным датчикам, клапанам ОЗК, прочему оборудованию АППЗ и сами датчики, клапана ОЗК, прочее оборудование АППЗ, находящиеся в жилом (нежилом) помещении, обслуживаются Собственником. Остальные элементы системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) обслуживает Управляющая организация.

4.2. Собственник самостоятельно выполняет следующие виды работы в своей квартире: уборку мусора и (или) снега с лоджий и балконов, а также козырьков, ремонт остекления лоджий и балконов; устройство, замену и ремонт половых покрытий, окраску полов в жилых и подсобных помещениях; окраску радиаторов, водопровода и канализации; замену дверных, оконных приборов, вставку стёкол; замену или установку кранов, смесителей и другого оборудования и отделку помещений с целью благоустройства квартиры; ремонт или смену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов и т.д.; работы по улучшению отделки квартир; ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в помещениях жилых квартир, и обеспечивает эксплуатацию внутреннего оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

4.3. Работы, относящиеся к фасаду МКД, проводятся Собственником с обязательным согласованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация не несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг в случае принятия решения общим собранием собственников о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

5.2. Управляющая организация отвечает перед Собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным председателем совета многоквартирного дома и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

5.4. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в установленном действующим законодательством размере.

5.5. Собственник и члены семьи Собственника, наниматели и члены семей нанимателя (сонаниматели), несут солидарную ответственность по обязательствам в рамках Договора. В случае неоплаты (отказа от оплаты) услуг в рамках настоящего Договора нанимателем (ями) жилого помещения Собственник данного помещения несет субсидиарную ответственность по обязательствам указанных лиц.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключается сроком на 5 лет и действует с момента подписания протокола общего собрания собственников. Права и обязанности у Собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми Собственниками.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке согласно п. 5.3. настоящего договора, по соглашению сторон, в судебном порядке, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в случаях, предусмотренных действующим законодательством. В случае отказа Собственников помещений от исполнения договора председатель совета многоквартирного дома, наделенный Собственниками соответствующими полномочиями, уведомляет Управляющую организацию не менее чем за 60 дней до даты прекращения договора управления.

Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Управляющей организацией в случаях: невыполнения Собственниками (пользователями помещений) обязательств по своевременному внесению платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги; принятия общим собранием Собственников помещений решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт без учета предложений Управляющей организации; когда многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (включая не принятия общим собранием Собственников помещений решения о капитальном ремонте общего имущества, когда такой ремонт необходим для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания); принятия Собственниками иных условий договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации. В случае отказа Управляющей организации от исполнения договора, Управляющая организация уведомляет Собственников помещений не менее чем за 60 дней до даты прекращения договора управления.

6.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов

между Управляющей организацией, Собственниками и пользователями помещений.

6.6. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников и пользователей помещений по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

6.7. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

7. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

7.1. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств заключается в:

- предоставлении Собственникам отчета об исполнении договора за истекший год действия договора в течение первого квартала следующего за окончанием каждого года действия договора в порядке, установленном действующим законодательством;
- осуществлении в соответствии с полномочиями, предусмотренными настоящим договором, действующим законодательством действий Собственником помещения и (или) доверенными им лицами, а также советом многоквартирного дома.

7.2. Собственники вправе по истечении каждого года действия договора ознакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации перед Собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом. Отчет предоставляется Собственнику в помещении Управляющей организации и(или) размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет. В отчете указываются сведения, определенные п. 3 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

7.3. Письменные обращения Собственников, в том числе о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в сроки, определенные действующим законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

9.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

9.1.1. Приложение № 1. Список собственников, подписавших договор управления.

9.1.2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

9.1.3. Приложение № 3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.1.4. Приложение № 4. Размер платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме.

9.1.5. Правила пользования лифтом.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:
ООО «УК «МЕРВИНСКИЙ»
Юридический адрес: 390000, г. Рязань,
ул. Чапаева, д.57, Н47
ОГРН 1146234012715
ИНН 6234137668 КПП 623401001
р/с 40702810400010004604
в Прио-Внешторгбанке (ПАО) г. Рязань
БИК 046126708
к/с 30101810500000000708

Директор_____/Д. Г. Луговой /

Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № БС 10 от 09.01.2021г. прилагается (приложение № 1 к настоящему договору), и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № БС 10 от 09.01.2021г.

,

Приложение № 2 к договору управления
многоквартирным домом № БС 10 от «09» января 2021 г.

Общие сведения о многоквартирном доме ***г. Рязань, ул. Быстрецкая, д. 10***
Серия, тип постройки – вновь выстроенное здание.
Год постройки - 2020
Количество этажей – 28
Количество подъездов - 2 Количество квартир – 477
Общая площадь здания - 44940,1 м2 Общая площадь квартир – 28 493,4 $м^2$
Общая нежилых помещений – 12 917,5 $м^2$, в том числе:
Уборочная площадь – 8123,1 м2
Площадь помещений ниже отметки 0,000 – 224,4 $м^2$
Подсобные помещения выше отметки 0,000 – 1321,4 $м^2$
Помещения общественного назначения - 1438,6 $м^2$

1. Состав общего имущества многоквартирного дома

Фундаменты	Монолитная ж/б плита по свайному основанию
Материалы стен	ж/б каркас, поризованный кирпич
Перекрытия (чердачное, междуэтажное,подвальное)	Монолитный ж/бетон
Кровля	Мягкая
Полы	Бетонные, керамогранитная плитка
Проемы	Окна ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом
Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	Плиты минераловатные
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	Водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация, электроснабжение, наружное освещение, газоснабжение, телефонизация, радиофикация, крышная котельная
Лифты	6
Элементы благоустройства	- площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; - площадка для хозяйственных целей; - площадка для отдыха взрослого населения; - асфальтовое покрытие; - территория, свободная от застройки, тротуаров и проездов озеленена; - автостоянка

Директор ООО «УК «МЕРВИНСКИЙ»

_____**/Луговой Д.Г./**

Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № БС 10 от 09.01.2021г. прилагается (приложение № 1 к настоящему договору), и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № БС 10 от 09.01.2021г.

Приложение № 3 к договору управления
многоквартирным домом № БС 10 от «09» января 2021 г.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Рязань, Быстрецкая улица, 10

№ п/п	Состав работ	Периодичность выполнения
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	Подметание лестничных площадок и маршей первого этажа с предварительным увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	раз в неделю
	Подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа с предварительным увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	раз в неделю
	Подметание кабин лифтов с предварительным увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей первого этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов)	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа (в доме с лифтами без мусоропроводов)	раз в неделю
	Мытье лифтов (в доме с лифтами без мусоропроводов)	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	два раза в год
	Влажная протирка почтовых ящиков, перил лестниц	один раз в месяц
	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	один раз в месяц
	Мытье и протирка легкодоступных стекол в помещениях общего пользования	два раза в год
2	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	
	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	один раз в неделю
	Уборка детских и спортивных площадок	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Уборка газонов средней засоренности от листьев, сучьев, мусора	два раза в месяц
	Уборка газонов от случайного мусора	один раз в неделю
	Полив газонов	один раз в месяц
	Стрижка газонов	один раз в месяц
	Очистка урн от мусора	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Заполнение песочницы песком	один раз в год
	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	один раз в неделю
	Сдвижка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	один раз в неделю
	Очистка территории с усовершенствованным покрытием 1 класса от наледи без обработки противогололедными реагентами	один раз в месяц
	Посыпка территории I класса	один раз в месяц
	Очистка кровли от снега (при толщине слоя до 10 см)	два раза в год
	Уборка снега, льда в валы или кучи после механизированной уборки	один раз в год
	Погрузка снега и скола в автосамосвалы погрузчиками	по мере необходимости
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Очистка контейнерной площадки в холодный период	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Уборка мусора на контейнерных площадках в теплый период	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Покраска бордюров	один раз в год
3	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
	Диспетчерское обслуживание лифтов	еженедельно
	Ежедневное обслуживание лифтов в многоквартирных домах высотой 13 и выше этажей	ежедневно
	Аварийное обслуживание лифтов	по мере выявления
	Полное техническое освидетельствование на 2 остановки	один раз в год
	Полное техническое освидетельствование на каждую дополнительную остановку более 2-х	один раз в год
4	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	

	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 50 мм	по мере выявления
	Смена горизонтальных участков трубопроводов канализации из полиэтиленовых труб высокой плотности диаметром 100 мм	по мере выявления
	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	по мере выявления
5	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, пожарной сигнализации	
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	три раза в год
	Контроль рабочего положения датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации, системы основного и резервного питания	ежемесячно
	Замена датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	по мере необходимости
	Техническое обслуживание работоспособности составных частей установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода	ежемесячно
	Ремонт составных частей установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода	по мере необходимости
6	Содержание и ремонт контейнерной площадки	по мере необходимости
7	Аварийное обслуживание	
	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет	по мере выявления
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	Дератизация чердаков и подвалов с применением гельцина	один раз в год
	Дезинсекция подвалов	один раз в год
9	Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования	
	Проверка герметичности соединений и отключающих устройств	один раз в год
	Визуальная проверка (осмотр) газового оборудования	один раз в год
	Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов диаметром 25-50 мм	один раз в год
	Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств	один раз в год
10	Текущий ремонт	
	Замена дверного доводчика к металлическим дверям	по мере необходимости
	Замена автоматического выключателя	по мере необходимости
	Замена выключателя	по мере необходимости
	Замена светильника с лампами накаливания или энергосберегающими лампами	по мере необходимости
	Смена розеток	по мере необходимости
11	Проведение технических осмотров	
	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	два раза в год
	Осмотр водопровода, канализации	два раза в год
	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	два раза в год
	Осмотр силовых установок	два раза в год
12	Услуга по управлению МКД	постоянно
13	Организация предоставления коммунальной услуги	постоянно
14	Обслуживание крышной котельной	постоянно

Директор ООО «УК «МЕРВИНСКИЙ»

_____/**Луговой Д.Г.**/

Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № БС 10 от 09.01.2021г. прилагается (приложение № 1 к настоящему договору), и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № БС 10 от 09.01.2021г.

Приложение № 4 к договору управления
многоквартирным домом № БС 10 от «09» января 2021 г.

Состав платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Рязань, ул. Быстрецкая, д. 10

Nп/п	Наименование
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
2	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома
3	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме
4	Работы по содержанию и ремонту сантехнического оборудования и систем инженерного обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
5	Работы по содержанию и ремонту электротехнического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме
6	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции
7	Аварийное обслуживание
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
9	Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования
10	Текущий ремонт
11	Проведение технических осмотров
12	Услуга по управлению МКД
13	Организация предоставления коммунальной услуги
14	Обслуживание крышной котельной

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества с 1 кв.м. общей площади помещения *(без расходов на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН)* в месяц составляет:

- для жилых помещений – 24,61 + $\sum Pi^{ОДН}$ руб.
- для нежилых помещений – 18,92 + $\sum Pi^{ОДН}$ руб.

Расчет ОДН

Формула для расчета: P I одн электричество = N (норматив)одн * S(моп) / S (общую) * T (тариф)

Согласно технического плана на Дом:

1. S (моп) = 8123,1 (без учета подвала и тех этажа)
2. S (общая) = 31477,8
3. Норматив потребления электроэнергии в целях содержания общего имуществ- 4,63 кВт/кв.м. (Пост. № 44 от 31.05.2017 г. ГУ РЭК Ряз. обл. (МКД Оборудованные осветительными установками, насосами холодного водоснабжения, циркуляционными насосами системы горячего водоснабжения и насосами отопления).
4. Тариф на электрическую энергию для населения с 01.07.2020 г.- 4,83 руб./кВт
5. P I одн электричество = 4,63 * 8123,1/ 31477,8 * 4,83 = **5,77 руб.**
6. По опыту эксплуатации МКД прогнозируемое среднемесячное потребление электроэнергии в целях содержания общего имущества МКД в месяц 51 % от нормативного) или **2,94 руб.**
7. P I одн вода = 0,03 * 8123,1/ 31477,8 * 27,70 = **0,21 руб.**

ВАЖНО! Каждые 12 месяцев производится корректировка начислений ОДН исходя из фактического потребления.

ОТОПЛЕНИЕ: 25,03 руб. с 1 кв.м. (что эквивалентно стоимости 1 Гкал 1352 руб.), при изменении стоимости на коммунальных ресурсов (природного газа, электрической энергии) производится изменение стоимости 1 Гкал.

Горячее водоснабжение: 130 руб. за 1 м^3, при изменении стоимости на коммунальных ресурсов (природного газа, электрической энергии) производится изменение стоимости 1 м^3.

Директор ООО «УК «МЕРВИНСКИЙ»

_____/**Луговой Д.Г./**

Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № БС 10 от 09.01.2021г. прилагается (приложение № 1 к настоящему договору), и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № БС 10 от 09.01.2021г.