

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ № ME37

г. Рязань

« 03» августа 2020 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: *Мервинская улица, 37*, 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 *Мервинская улица, 37* (протокол общего собрания Собственников № 1 от 03.08.2020г.), 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками жилых 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 № 1 к настоящему договору. Информация, содержащаяся в Приложении № 1, может быть изменена по мере ввода в эксплуатацию секций (подъездов) дома, не введенных в эксплуатацию на момент заключения настоящего Договора.

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 № 2. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2) вносятся в следующем порядке:

а) 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;

б) без заключения дополнительного соглашения Управляющей организацией, если исполнение указанных в Приложении № 2 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 № 2 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.

2.2. 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, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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:

а) о лицах, зарегистрированных (временно или постоянно) в помещении, принадлежащее собственнику;

б) о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

в) о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;

г) 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 Постановлением Правительства от 13.08.2006 N 491), являющихся частью общего имущества, без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией. В случае проведения вышеуказанных работ Собственником без письменного согласования с Управляющей компанией, и причинения, как следствие проведения таких работ, ущерба другим Собственникам или общему имуществу, весь причиненный ущерб возмещается Собственником, который производил переоборудование, замену, а также иные действия с инженерными сетями.

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), 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, Мервинская улица, 37* приведен в Приложении № 2 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 /нежилого помещения и является одинаковой для собственников жилых / нежилых помещений в многоквартирном доме.

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.

В случае непринятия на очередном (внеочередном) общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе в связи с отсутствием кворума), решения об изменении размера месячной платы (тарифа) за содержание и ремонт с 1 кв.м. общей площади помещения, с учетом предложений Управляющей организации, либо в связи с не проведением собрания по данному вопросу, размер платы за содержание и ремонт с 1 кв.м. общей площади помещения устанавливается равным действующему в данный период размеру платы, установленному органами местного самоуправления за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

В случае если на очередном (внеочередном) общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе в связи с отсутствием кворума) не было принято решения об изменении размера месячной платы (тарифа) за содержание и ремонт с 1 кв.м. общей площади помещения, с учетом предложений Управляющей организации, либо в связи с не проведением собрания по данному вопросу, а ранее принятый на общем собрании размер платы за содержание и ремонт общего имущества с 1 кв.м. общей площади помещения выше размера платы, установленного органами местного самоуправления за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, то на очередной год действия настоящего договора сохраняется действующий размер платы за содержание и ремонт, принятый ранее на общем собрании собственников.

3.2.3. Размер платы за содержание жилого/нежилого помещения, изменяется при изменении действующего законодательства РФ, нормативных актов субъекта Российской Федерации или по следующей формуле: $P2 = P1 + P1 \times I$,

где P2 – размер платы на следующий год действия Договора;

P1 – размер платы на текущий год действия Договора

I – предельный (максимальный) индекс изменения размера вносимой гражданам платы за коммунальные услуги в муниципальном образовании 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.

3.2.4. 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, в т.ч. с распределением объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

3.2.5. Размер платы за организацию, ведение обеспечения службы диспетчеров – контролеров в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Мервинская улица, 37, определяется решением общего собрания собственников помещений.

3.2.6. 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.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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.

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

3.4. 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 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Управляющая организация проводит работы:

По системе энергоснабжения:

Стояковую разводку и точки крепления, отходящих к помещению Собственника фазного ((Ф)-после автоматического выключателя), нулевого (0) и заземляющего (З) проводов, обслуживает Управляющая организация.

Отходящие от точек крепления провода и всё электрооборудование, расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.

По системе холодного водоснабжения:

Первый, от транзитного стояка кран, и вся водопроводная разводка, является внутриквартирным оборудованием, которое обслуживает Собственник.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация.

По системе водоотведения:

Отводящую трубу канализации от точки ее присоединения к тройнику транзитного стояка домового водоотведения, и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник.

Крестовину транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):

Точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая организация, остальное – Собственник.

По системе 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 его подписания.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке согласно п. 6.3 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 принятие 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:

а) 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;

б) 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.

8.4. Газовое оборудование, паспорт эксплуатации, приборы учета, установленные в помещении, сроки опломбировки указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

8.5. Собственники помещений несут ответственность за сохранность счетчиков и пломб на них, охранно-противопожарных устройств, расположенных внутри Помещения.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

8.6.1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

8.6.2. Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8.6.3. Приложение № 3. Размер платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме.

9. 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 /

Сведения о помещении:

Квартира № _____ по адресу: Мервинская улица, 37; Договор основания: Договор участия в долевом строительстве № _____ от

_____ года; Акт приема передачи помещения: от _____ года. Общая площадь помещения:

_____ кв.м.; Доля в праве собственности: 1;

СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ:

ФИО: _____, _____ года рождения; Место

рождения: _____; Паспорт: _____ выдан

_____, код подразделения _____, дата выдачи _____; Адрес

регистрации: _____; Тел: _____; Адрес

электронной почты: _____ / _____

Общие сведения о многоквартирном доме г. *Рязань, Мервинская улица, 37*
Серия, тип постройки – вновь выстроенное здание.
Год постройки - 2019
Количество этажей – 26
Количество подъездов - 2 Количество квартир – 421
Общая площадь здания - 28208,1 м2 Общая площадь квартир – 21600,4 м²
Общая нежилых помещений – 1013,2 м²
Уборочная площадь – 4564,4 м2

1. Состав общего имущества многоквартирного дома

Фундаменты	Свайное поле ж/б плита
Материалы стен	Монолит, кирпич, керамический поризованный камень
Перекрытия (чердачное, междуэтажное, подвальное)	Монолитная плита перекрытия
Кровля	Мягкая, рулонная
Полы	Бетонные, керамогранитная плитка
Проемы	Окна- пластиковые, двери-простые
Отделка	Внутренняя-штукатурка, внешняя- утепление, штукатурка
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	Водоснабжение, водоотведение, ливневая канализация, электроснабжение, наружное освещение, газоснабжение, теплоснабжения
Лифты(подъемные устройства)	3-4 (2)
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»

Собственник:

_____/Луговой Д.Г./

_____/_____/

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: *г. Рязань, Мервинская улица, 37*

№ 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)	три раза в месяц
	Подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа с предварительным увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	три раза в месяц
	Подметание кабин лифтов с предварительным увлажнением (в доме с лифтами без мусоропроводов)	три раза в месяц
	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)	три раза в месяц
	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 I 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
	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием I класса	один раз в неделю
	Сдвигка и подметание снега при снегопаде на придомовой территории с усовершенствованным покрытием I класса	один раз в неделю
	Очистка территории с усовершенствованным покрытием I 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	ежедневно

	13 и выше этажей	
	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 геляцина	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

Директор ООО «УК «МЕРВИНСКИЙ»

Собственник:

_____/Д.Г.Луговой/

_____/_____/

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу: *г. Рязань, Мервинская улица, 37*

№ п/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 оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
5	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции, пожарной сигнализации
6	Содержание и ремонт контейнерной площадки
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

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества *(без расходов на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН))* составляет: 18,92 р/м²

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества с 1 кв.м. общей площади = 18,92 + $\sum P_i^{\text{ОДН}}$ руб.

Расходы на коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН) определяется по формуле: $P_{i \text{ одн}} = N_{i \text{ одн}} * S_{\text{ом}} / S_{\text{об}} * T_{i \text{ кр}}$ и пересчитываются при изменении любого показателя формулы.

Директор ООО «УК «МЕРВИНСКИЙ»

Собственник:

_____/Д.Г.Луговой/

_____/_____/

ЛИЦЕВОЙ СЧЕТ:

Газовое оборудование:

1. Наименование котла –
2. Номер газового котла №
3. Марка счетчика –
4. Номер газового счетчика №
5. Свидетельство о поверке –
6. Интервал между поверками –
7. Показания газового счетчика – 0 м3
8. Руководство по эксплуатации, инструкция по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту (технический паспорт на газовый котел)
9. Руководство по эксплуатации на электромагнитный газовый клапан КЗЭУГ-(А)20, заводской номер №, дата изготовления, гарантийный срок 12 (двенадцать) месяцев с даты продажи
10. Руководство по эксплуатации (паспорт) на сигнализатор загазованности СЗ -1 (А), заводской номер №, свидетельство о приемке, срок действия свидетельства о поверке 1 год
11. Руководство по эксплуатации (паспорт) на сигнализатор загазованности СЗ -2 (А), заводской номер №, свидетельство о приемке, срок действия свидетельства о поверке 1 год

Холодное водоснабжение:

1. Руководство по эксплуатации на счетчик № 1 – Счетчик универсальный СВ-15М
2. Номер счетчика –
3. Номер пломбы – Отсутствует
4. Свидетельство о первичной поверке -
5. Интервал между поверками – 6 лет
6. Показания счетчика - 0 м3

7. Руководство по эксплуатации на счетчик № 2 – Отсутствует
8. Номер счетчика – Отсутствует
9. Номер пломбы – Отсутствует
10. Свидетельство о первичной поверке - Отсутствует
11. Интервал между поверками – Отсутствует
12. Показания счетчика - м3

Электроснабжение:

1. Паспорт на счетчик – СЕ 101 однофазный однотарифный, 6-ти разрядный
2. Номер счетчика -
3. Номер пломбы – Отсутствует
4. Свидетельство о первичной поверке -
5. Интервал между поверками – Раз в 16 лет или после среднего ремонта
6. Показания счетчика - кВт

Директор ООО «УК «МЕРВИНСКИЙ»

Собственник:

_____/Д.Г. Луговой/

_____/_____/