

ДОГОВОР № _____
на управление, содержание и ремонт
многоквартирного дома расположенного по адресу:
г. Темрюк, дом № 81 по ул. Ленина

г. Темрюк

«17» мая 2021 г.

Собственники и наниматели помещений многоквартирного дома № 81 по ул. Ленина в лице председателя совета многоквартирного дома Рыков Евгений Михайлович, являющегося собственником квартиры № 25 действующей(его) на основании протокола общего собрания собственников квартир в многоквартирном доме № 81 по ул. Ленина от 17.05.2021, именуемые в дальнейшем «Заказчик» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная компания», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», действующее на основании Устава, в лице директора Складенко Павла Викторовича, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор, далее Договор, о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от «17» мая 2021г., являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.2. **Собственники** - лица, владеющие на праве собственности помещениями по адресу: г. Темрюк ул. Ленина, д. 81 (в дальнейшем Дом), находящимся в многоквартирном доме. **Собственник** помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. **Собственники** владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Общая площадь дома участвующая в договоре составляет 4398,0 кв.м

1.3. **Исполнитель (Управляющая компания)** - организация, на которую Собственниками на договорной основе возложены обязательства по управлению многоквартирным домом.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие **Собственникам** помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться обслуживание, указан в Приложении 2.

1.5. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает совет многоквартирного дома, в лице председателя совета, избранного общим собранием собственников и уполномоченный ими представлять интересы собственников по вопросам обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

1.6. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором управления многоквартирным домом одна сторона (Исполнитель) по заданию другой стороны (Заказчика) в течение срока, указанного в п. 7.1. настоящего договора за плату, указанную в п. 4.3. настоящего договора обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Темрюк ул. Ленина, д. 81, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком Доме.

2.2. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется обслуживание по настоящему договору, содержится в **Приложении № 2** к Договору.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль); на системе горячего водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль), а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы горячего водоснабжения, по отоплению – место врезки горизонтальной подводки отопительного прибора к стояку общедомовой системе отопления; а также место врезки горизонтальной подводки полотенцесушителя (при наличии) к стояку общедомовой системы отопления, на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, оказываемых **Исполнителем**, согласован сторонами в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений Собственников, оказывается **Исполнителем** дополнительно (**Приложение № 4**), согласно утвержденной калькуляции.

2.6. Заказчик вносит плату за потребленные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2.7. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом. Председатель совета многоквартирного дома подписывает акты выполненных работ, Отчет Исполнителя о проделанных работах, оказанных услугах ежегодно в срок до 01 апреля направляется Председателю совета многоквартирного дома для ознакомления с собственниками помещений.

2.8. Заказчик имеет право принять на общем собрании собственников жилых помещений решение о проведении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных настоящим договором, с определением источника финансирования таких работ, услуг.

2.9. Размер платы за управление содержанием и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, определяется на основании обоснованных расчетов, произведенных исполнителем и утвержденных на общем собрании.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах «**Заказчика**» и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в **Приложении № 3** к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества **Исполнитель** обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация выполняет незапланированные (непредвиденные) либо аварийные виды работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.3. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения **Заказчика**;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными организациями договорами;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки **Заказчика** на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- производить распечатку платежного документа (счета-квитанции) и взимать денежные средства с собственников жилых помещений. Вести полное абонентское обслуживание.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы **Заказчика**, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение **30 дней** со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.5. Вести лицевой счет **Заказчика**. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением **Заказчику** расчетных документов (квитанций) до 10 числа следующего за прожитым месяцем по утвержденным тарифам через почтовый ящик.

3.1.6. Использовать поступающие денежные средства исключительно на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме **Заказчика**.

3.1.7. Осуществлять претензионную и судебную работу по предупреждению и снижению задолженности **Собственников** помещений по установленным платежам за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома а так же с поставщиками и подрядчиками по показанным услугам при их неудовлетворительном качестве..

3.1.8. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

3.1.9. Выполнение работ по содержанию и текущему ремонту оформлять Актами выполненных работ.

Председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) в течение 3-х (трех) дней с момента предоставления Акта выполненных работ должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) возражений к Акту производится путем их передачи в Управляющую организацию.

В случае, если в многоквартирном доме не выбран председатель Совета многоквартирного дома (уполномоченный представитель собственников) либо срок его полномочий окончен, составленный Акт приемки выполненных работ подписывается любым Собственником.

В случае, если в 3-дневный срок председателем Совета многоквартирного дома (уполномоченным представителем собственников) не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

3.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб потребителей, в том числе на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих организаций. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.11. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, за исключением капитального ремонта, проводимого в рамках исполнения требований глав 15-18 Жилищного кодекса РФ.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Проводить выбор подрядчиков для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Предъявлять требования к **Заказчику** по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении **Заказчика** а так же за счет собственника и за дополнительную плату выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри их помещения – в пределах эксплуатационной ответственности **Сторон**;

3.2.5. Требовать доступа в помещения собственников при необходимости производства аварийных работ и проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется через помещения собственников.

3.2.6. За счет неиспользованных денежных средств по содержанию общего имущества многоквартирного дома могут быть выполнены работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3. Заказчик обязан:

- 3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.
- 3.3.2. Содержать собственные помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.
- 3.3.3. Предоставлять возможность **Исполнителю** своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых инженерных систем, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц **Исполнителей**.
- 3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу **Исполнителя** по телефону 6-02-70 о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
- 3.3.5. Ежемесячно производить оплату по счет – квитанциям, предоставляемым Исполнителем.
- 3.3.6. Уведомлять **Исполнителя** в 10-дневный срок о необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.
- 3.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 3.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.
- 3.3.9. Собственникам помещений уведомлять письменно **Исполнителя** и согласовывать с жильцами подъезда о предстоящем ремонте в собственном помещении.
- 3.3.10. Рассматривать и утверждать планы мероприятий на год, планы проведения текущего ремонта.
- 3.3.11. Предоставлять по требованию **Исполнителя** необходимую для обслуживания документацию.
- 3.3.12. Назначить ответственное лицо, обеспечивающее доступ **Исполнителя** и аварийных служб, в случае аварийной ситуации в рабочие и нерабочие дни (выходные, праздничные) в помещения **Заказчика** в случае длительного отсутствия собственника в квартире.
- 3.3.13. Производить оплату за все потребленные в жилом/нежилом помещении коммунальные ресурсы и услуги, напрямую ресурсоснабжающим организациям.
- 3.3.14. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (как полная разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета).
- 3.3.15. Производить перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении, не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке с предварительным уведомлением Исполнителя.
- 3.3.16. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.
- 3.3.17. 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.
- 3.3.18. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб - в любое время.
- 3.3.19. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать **Исполнителю** подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.4.4. На возмещение убытков, понесенных по вине **Исполнителя** или **Подрядчиков**, работающих по договору с **Исполнителем**.

3.4.5. Контролировать работу и исполнение обязательств **Исполнителя** по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа **Собственников**. Требовать от **Исполнителя** в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

3.4.6. Содействовать **Исполнителю** в работе с **Собственниками** и нанимателями в пределах, отнесенных к его компетенции.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ УСЛУГ

Услуги по управлению многоквартирным домом

4.1. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного Дома устанавливается в размере, обеспечивающем проведение всех мероприятий по содержанию, текущему ремонту общего имущества один раз в год, 01 июля текущего года, на основании п. 3-7 Протокола общего собрания № 1 от «17» мая 2021г., являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

4.2. Размер платы за управление содержанием и ремонт общего имущества многоквартирного Дома, в период с 01.07.2021г. по 01.07.2026г. определен на основании п. 5-9 Протокола общего собрания № 1 от «17» мая 2021г., являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3. Размер платы за услуги Исполнителя составляет:

В период с 01.07.2021г по 01.07.2022г. в размере: 19
(Деветнадцать) рублей 84 копеек
за один квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения в месяц.

В период с 01.07.2022г по 01.07.2023г. в размере: 20
(Двадцать) рублей 73 копеек
за один квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения в месяц.

В период с 01.07.2023г по 01.07.2024г. в размере: 21
(Двадцать один) рублей 66 копеек
за один квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения в месяц.

В период с 01.07.2024г по 01.07.2025г. в размере: 22
(Двадцать два) рублей 63 копеек
за один квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения в месяц.

В период с 01.07.2025г по 01.07.2026г. в размере: 23
(Двадцать три) рублей 65 копеек
за один квадратный метр общей площади жилого/нежилого помещения в месяц.

4.4. **Исполнитель** имеет право на ежемесячное списание денежных средств с лицевого счета **Заказчика** по следующим позициям: АДС, уборка придомовой территории, уборка подъездов, испытания электрооборудования, техническое обслуживание газопроводов, услуги управления, внереализационные расходы, прибыль, коммунальные ресурсы, потребленные при содержании общего имущества многоквартирного дома. Определить размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации (как полная разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета).

4.5. Все изменения стоимости услуг должны фиксироваться дополнительным соглашением к настоящему договору подписываемым председателем совета многоквартирного дома и Исполнителем не чаще одного раза в год, на основании протокола общего собрания.

4.6. Все работы и услуги по настоящему договору выполняются только **при наличии денежных средств на лицевом счете многоквартирного дома, или если на общем собрании собственников помещений будет определен дополнительный источник финансирования.**

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. **Заказчик** поручает **Исполнителю** осуществление сбора платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома.

5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома вносится собственниками помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. **Исполнитель** вправе осуществлять взыскание пени за просрочку платежей с собственников помещений и нанимателей, несвоевременно или не полностью внесших плату за услуги в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки со следующего дня после начисления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.11 настоящего Договора.

6.2. **Исполнитель** несет ответственность за выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту в пределах гарантийного срока:

- 1) на текущий ремонт и общестроительные работы – 6 месяцев;
- 2) на ремонт инженерных сетей – 1 год;
- 3) на капитальный ремонт – 2 года.

6.3. Стороны несут ответственность по своим обязательствам согласно договора в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 1 (один) год.

с «01» июня 2021 г. по «30» июня 2022 г.

7.2. Если ни одна из Сторон в тридцатидневный срок до истечения срока действия настоящего Договора не заявит о намерении его расторгнуть, то настоящий договор продлевается на неопределенный срок на тех же условиях.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе Исполнителя если уровень ежемесячных платежей производимых Заказчиком будет ниже 70% от общей суммы, необходимой для содержания общего имущества многоквартирного дома.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Перечни, указанные в Приложениях №№ 1-5 могут быть изменены по предложению Заказчика (на основании решения общего собрания собственников помещений Дома) и с согласия Исполнителя.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения о внесении изменений в существенные условия настоящего Договора не принято соответствующее решение;

б) в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора;

в) в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

г) вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего

Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора Собственники обязаны возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ в течение месяца с момента его расторжения.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у **Исполнителя**, второй оригинал – у выбранного общим собранием собственников председателя совета многоквартирного дома, а третий – в Жилищной Инспекции Краснодарского края.

9.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с настоящим Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ; в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения на стене площадки первого этажа подъезда в данном МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

Список приложений:

1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от «17» мая 2021г.
2. Перечень объектов, входящих в состав общего имущества
3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома.
4. Примерный перечень дополнительных работ и услуг по ремонту внутри помещений собственников, не являющихся общим имуществом.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»:

ООО «Жилищная компания»
353500 Краснодарский край
Темрюк ул. Таманская д.56б
ИНН 2352041330
КПП 235201001

Ф-Л банка Газпромбанк Южный

р\сч 40702810900070002246

к\сч 301018105000000000781

БИК 040349781

Директор

П. В. Скляренко

«Собственники»:

От имени собственников помещений, на основании п. 8 Протокола общего собрания собственников помещений № 1 от «17» мая 2021 г.

Председатель совета многоквартирного дома № 81 по ул. Ленина

Волкова Е. М.

Настоящий договор одобрен общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме № 81 по улице Ленина - (протокол № 1 от «17» мая 2021 г.)

Председателем Совета многоквартирного дома в целях исполнения данного договора выбран(а):

Волкова Елена Михайловна кв. 25

Председатель собрания

М. Волкова Елена Михайловна

**Перечень объектов, входящих в состав
общего имущества дома**

Общие характеристики МКД:

Год ввода в эксплуатацию 1981
Материал стен шт/б панели
Тип перекрытий шт/б панели
Этажность 5
Кол-во подъездов 6

1) Конструктивные элементы (площадь):

Отмостка 198 кв. м.
Фасад 3131 кв. м.
Кровля 1284 кв.м. (Шиферная скатная, металлическая скатная, плоская).
Подвал 1143,28 кв.м.
Чердачные помещения 1100 кв. м.
Помещения общего пользования (лестничные марши, лестничные клетки)
458 кв. м.

2) Инженерные системы:

Длина трубопроводов системы отопления 1500 м.
Длина трубопроводов системы ГВС 420 м.
Длина трубопроводов системы ХВС 420 м.
Длина трубопроводов системы водоотведения 180 м.
Длина сетей электроснабжения в местах общего пользования 240 м.
Длина сетей газоснабжения 240 м.

3) Общедомовые узлы учета:

Общедомовые приборы учета отопления 1 шт.
Общедомовые приборы учета ГВС - шт.
Общедомовые приборы учета ХВС - шт.
Общедомовые приборы учета электричества 1 шт.
Общедомовые приборы учета газа - шт.

Земельный участок площадью 4049 кв. м.
Придомовая территория 2147 кв. м.

Утверждаю:

Директор

П.В.Скляренко



**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту
общего имущества дома.**

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ.

A. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов

1. Конструктивные элементы здания.

- 1.1. Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
- 1.2. Удаление с крыш снега и наледи, очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 1.3. Утепление оконных проемов в местах общего пользования, чердачных перекрытий, входных дверей, дымовентиляционных каналов.
- 1.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи, состояния продухов в цоколях зданий.
- 1.5. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования.
- 1.6. Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.
- 1.7. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.8. Противопожарная обработка деревянных частей кровли.
- 1.9. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

2. Внутридомовые инженерные сети.

2.1. Системы водоснабжения и водоотведения

- 2.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, уплотнение сгонов, устранение течи в трубопроводах и арматуре, устранение засоров, прочистка внутренней канализации, укрепление трубопроводов.
- 2.1.2. Утепление трубопроводов водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях.
- 2.1.3. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.2. Система электроснабжения

- 2.2.1. Устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения: смена (исправление) выключателей, мелкий ремонт электропроводки, смена перегоревших электрических лампочек над входами в подъезды.
- 2.2.2. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2.3. Системы отопления и горячего водоснабжения

- 2.3.1. Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения в местах общего пользования: смена прокладок и набивка сальников в запорной арматуре, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и арматуре, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, укрепление трубопроводов.
- 2.3.2. Утепление трубопроводов отопления, горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях.
- 2.3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и горячего водоснабжения.

B. Содержание придомовой территории

1. Уборка придомовой территории.

1.1. Теплый период:

- подметание территории – 1 раз в сутки,
- уборка газонов от мусора – 1 раз в сутки,
- уборка крылец – 1 раз в сутки,
- выкашивание сорной травы – 3 раза в сезон,
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток,
- вывоз мусора после уборки – 1 раз в сутки.

1.2. Холодный период:

- подметание свежевыпавшего снега – по мере накопления,
- сдвигание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки,
- подсыпка территории противогололедным материалом – 1 раз в сутки,
- очистка территории от наледи и льда – 1 раз в сутки,
- очистка крылец от наледи и льда – 1 раз в сутки,
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток,
- вывоз мусора после уборки – 1 раз в сутки.

2. Озеленение.

2.1. Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями:

- подрезка деревьев, кустарников — по заявке,
- вырубка сухих деревьев и кустарников на придомовой территории - по мере необходимости.

B. Содержание общего имущества дома

1. Освещение мест общего пользования.

- 1.1. Контроль за показаниями счетчика, снятие показаний счетчика.

2. Дезинсекция и дератизация.

- 2.1. Плановые и внеплановые (по заявкам) осмотры с целью выявления наличия грызунов и насекомых в местах общего пользования.
- 2.2. Проведение работ по дезинсекции и дератизации в местах общего пользования в соответствии с санитарными нормами и правилами.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ЖИЛЬЯ

1. Фундаменты.

- 1.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, ремонт просевших отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

- 3.1. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

- 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, устранение неисправностей асбестоцементных шатровых и мягких кровель, замена водосточных труб, смена участков коньков и желобов, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

- 5.1. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещений.

6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

- 6.1. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы.

- 7.1. Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования, общедомовых вспомогательных помещениях.

8. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

- 8.1. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными местами.

9. Внутридомовая система отопления, горячего водоснабжения.

- 9.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, ГВС.

10. Внутридомовая система водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

- 10.1. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водоснабжения и канализации.

11. Внутридомовая система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов).

- 11.1. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств.

12. Внешнее благоустройство.

- 12.1. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, детских, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Примечание:

1. Объемы работ согласовываются сторонами и выполняются по письменной заявке и при наличии средств на лицевом счете дома.
2. Содержание и ремонт помещений собственников выполняется нанимателями, собственниками и арендаторами за свой счет.

Директор



П.В.Скляренко

Волкова Е.М. (Скляренко)

**Примерный перечень дополнительных работ и услуг по ремонту
внутри помещений собственников, не являющихся общим имуществом.**

1. Смена отдельных участков трубопроводов
2. Смена отдельных участков системы канализации
3. Ремонт вентилей диаметром 15-20 мм
4. Ремонт смесителей
5. Замена смесителей
6. Смена мойки, умывальника, ванны, унитаза
7. Смена сифонов
8. Ремонт смывного бачка
9. Укрепление расшатавшихся приборов
10. Снятие водомера с целью замены прокладки
11. Замена отопительного радиатора
12. Перегруппировка отопительного радиатора
13. Прочистка внутридомовой системы канализации
14. Отключение и включение стояка трубопровода в подвале

Стоимость вышеперечисленных работ определяется утвержденными калькуляциями на конкретный вид работ, которые могут быть изменены и дополнены.

Данный вид работ не является обязательным и оплачивается собственниками дополнительно.

Директор



П.В.Скляренко

Председатель совета многоквартирного дома

Васюда Е. М.