ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Алушта «18» 10 2018 г.

Муниципальное унитарное предприятие городского округа Алушта Республики Крым «Управление городского хозяйства», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Сотова Игоря Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и [redacted], _____ г.р. именуемого в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с протоколом № 1 от «16» 10 2018 г. общего собрания собственников жилого дома № 11, расположенного по ул. Бахчисарайское в г. Алуште, согласно св-во о праве собственности № 7407 от 13.09.2006г., заключили настоящий договор управления многоквартирным домом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества (определён Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г.) - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие 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.

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

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью снижения износа технических конструкций и коммуникаций устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В состав платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств следующие работы:

- содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремонт ограждений балконов, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования.

1.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложениях к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;
- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью;
- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- по внутридомовым инженерным сетям отопления, включая стояки, регулирующую и запорную арматуру, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии – от внешней границы до внутриквартирных обогревающих элементов (отопительных приборов);
- по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является установление взаимных прав и обязанностей сторон в правоотношениях по управлению общим имуществом многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Алушта, ул. Багликова, дом № 11, кв. 2.

2.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.3. Стороны в соответствии со статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года, определили состав общего имущества многоквартирного дома для целей настоящего договора:

1) 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2.4.Границами эксплуатационной ответственности между общедомовыми и квартирными коммуникациями, если соглашением сторон не установлено иное, являются соединения или контакты отключающих устройств, обращенные к квартире, либо при их отсутствии – первые стыки присоединений к стояку.

2.5. Расчеты за поставку коммунальных услуг (коммунального ресурса - холодное водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение жилых и нежилых помещений) производятся непосредственно собственниками жилых и нежилых помещений или пользователями нежилых помещений способом заключения индивидуальных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.6. Выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их проведения определяются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

2.7. По всем иным условиям взаимоотношений сторон, не отраженным в настоящем Договоре, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от своего имени договоров с подрядными организациями, по содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступивших в адрес Управляющей организации от собственников.

3.1.2. Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на их проведение, а также подготавливать предложения собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.4. Осуществлять начисления с учетом льгот, сбор и перерасчет платежей потребителям за предоставленные работы, услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, с учетом норм действующего законодательства осуществлять меры по взысканию с потребителей задолженности при не оплате за предоставленные услуги.

3.1.5. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию, в связи с исполнением предмета настоящего договора с правом передачи полномочий по договору третьим лицам.

3.1.6. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.8. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое или нежилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.9. Организовать начисления с учетом льгот, осуществлять сбор и перерасчет платежей потребителям за предоставленные работы, услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, с учетом норм действующего законодательства осуществлять меры по взысканию с потребителей задолженности при не оплате за предоставленные услуги.

3.1.10. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную документацию, в связи с исполнением предмета настоящего договора с правом передачи полномочий по договору третьим лицам.

3.1.11. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.1.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством.

3.1.13. Разъяснять Собственнику последствия выполнения его решения по сокращению объема и (или) перечня работ по содержанию и ремонту общего имущества, влекущего за собой невозможность поддержания общего имущества в надлежащем состоянии.

3.1.14. Вести и хранить техническую и иную документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.1.15. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать

меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. При обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – рассматривать данное заявление незамедлительно.

3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома или на сайте.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.18. Информировать путем размещения на досках объявлений, в помещениях Управляющей организации или иных оборудованных местах собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 1 месяц до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах, размещения объявлений на информационном стенде.

3.1.20. До начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.21. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет размещается на информационном стенде в помещении Управляющей организации.

3.1.22. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.23. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.24. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае принятия собственниками соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении собственников.

3.1.25. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.26. С участием представителя (представителей) собственников помещений, выбранных на общем собрании, составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

3.1.27. Заключать в интересах собственников помещений договоры с организациями на выполнение работ, направленных на содержание и ремонт дома.

3.1.28. Принимать меры по обеспечению работниками Управляющей организации сохранности персональных данных и иной конфиденциальной информации о Пользователе, полученной в рамках исполнения обязательств по договору.

3.1.29. Управляющая организация выполняет иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ для организаций, осуществляющих деятельность по управлению общим имуществом многоквартирных домов.

3.1.30. Выполнять иные функции в соответствии с решениями собственников, принятых на общих собраниях.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Привлекать третьих лиц для выполнения работ в многоквартирном доме.

3.2.2. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств от собственников, производственных возможностей Управляющей организации.

3.2.3. В случае получения предписания от инспектирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечень работ и услуг по технической эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация вправе вынести этот вопрос на общее собрание собственников помещений.

3.2.4. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранение последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Уведомление собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или на специальных информационных стендах внутри подъезда.

3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании их не по назначению.

3.2.6. Представлять интересы собственников по вопросу возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями.

3.2.7. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения и копии документов, являющихся основанием для использования помещений.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещения по назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Ежемесячно вносить плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.3. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества, коммуникаций и оборудования, находящегося внутри его помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.4. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.5. Не допускать установки самодельных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.6. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.8. Допускать в помещение представителей Управляющей организации и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.9. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) в согласованное время явиться в Управляющую организацию.

3.3.10. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.11. При отчуждении помещения третьим лицам, вносить в договор отчуждения условие о заключении договора на содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на помещение, после окончательного расчета по оплате оказанных услуг и выполненных работ.

3.3.12. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на помещение представить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему помещением.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:.

3.5.1.Самовольно производить переустройство и перепланировку помещений.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, увеличивать поверхности

нагрева приборов отопления, установленных помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД.

3.5.4. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.5. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.6. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкции строения.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за услуги управления, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в размере экономически обоснованных затрат на их оказание (Приложение № 1).

4.2. Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома может быть изменён по решению общего собрания собственников помещений в таком доме. Если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.3. Перечень работ и услуг определяются решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, но не менее Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013г. №290.

4.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме производится за счет Собственников по отдельному договору в соответствие с нормами действующего законодательства.

4.5. Плата за услуги по данному договору вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в соответствии с расчетом на основании счета, предоставляемого Управляющей организацией.

4.6. В случае просрочки оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 4 настоящего Договора Управляющая организация прекращает за счет неплательщика предоставление услуг по договору.

4.7. Средства, полученные при экономии предоставляемых жилищных услуг, распределяются следующим образом:

- используются по усмотрению Собственников, если эти средства были получены в результате переплаты за жилищные, коммунальные и прочие услуги;
- используются по усмотрению Управляющей организации, если эти средства были получены в результате мероприятий, проведенных Управляющей организацией.

4.7. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение, если иное не установлено соглашением сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить представителей другой Стороны в письменной форме о наступлении таких условий и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.4. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае исполнения решения общего собрания Собственников. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на лицевом счете дома на содержание и ремонт.

5.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.6. Собственники и наниматели несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль Управляющей организации по выполнению принятых обязательств лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах общего имущества в МКД;
- в проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры и разногласия, возникшие в ходе исполнения условий Договора, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае если Стороны не смогли достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

7.3. Заключая Договор, Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных в порядке и на условиях установленных законодательством РФ.

7.4. В случае, если место фактического жительства Собственника находится по отличному от места исполнения обязательств по Договору Исполнителем, последний вправе предъявить исковые требования о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги в суд по месту исполнения такого Договора.

8. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА НЕОПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают частично или полностью невозможным выполнение условий Договора любой из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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 стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, в связи с наступившими обстоятельствами непреодолимой силы обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств и предоставить соответствующее подтверждение от компетентных органов. В случае неизвещения (несвоевременного извещения) о наступлении обстоятельств непреодолимой силы сторона лишается права ссылаться на их наступление в случае предъявления претензий другой Стороне Договора.

9. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут и (или) изменен по соглашению сторон или в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. Расторжение настоящего Договора допускается при наличии другого договора, вступающего в силу с момента расторжения настоящего, или решения Собственников о выборе иного способа управления.

9.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники обязаны компенсировать фактически произведённые Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

9.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику, на основании решения общего собрания Собственников или нотариусу на хранение.

9.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

10.2. Настоящий договор заключается на три года, которые исчисляются с даты вступления договора в силу.

10.3. Договор может быть расторгнут через год после его подписания, если за 30 календарных дней до истечения данного срока собственники примут решение о выборе другой управляющей организации или другого способа управления жилым домом.

10.4. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

11.3. Данный договор является обязательным для всех собственников в жилом доме в случае, если он принят общим собранием собственников помещений в жилом доме.

11.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - в Управляющей организации с документами проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику за его счет.

11.5. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

- приложение № 1 - Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов;

11.6. Все приложения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно, подписываются сторонами и имеют юридическую силу.

11.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Муниципальное унитарное предприятие городского округа Алушта Республики Крым «Управление городского хозяйства»
298500, г. Алушта, ул. В. Хромых, 27
ОГРН 1149102168511
ИНН 9101005322 КПП 910101001
р/с 40702810604330000011
в филиале АО «Генбанк» г. Симферополь
БИК 043510123

Директор МУП «УГХ»

_____ **И.И. Сотов**

М.П.

Собственник

[redacted]

кроме г. Алушта
ул. Багликова д. 11 кв. 2

[redacted]

РЕЕСТР
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
(далее – МКД)

НА "16" 10 2018г.
ПО АДРЕСУ: г. Алушта, ул. Багликова д. 11 кв

№ п/п	№ квартиры или № нежилого помещения по экспликации БТИ	Собственники помещений в МКД: /указываются:Фамилия, Имя, Отчествофизических лиц, наименование юридических лиц и иных собственников /	Общая площадь без учета летних помещений			Примечание
			Квартиры или нежилого помещения, (кв.м)	Площадь, находящаяся на праве собственности у собственника жилого или нежилого помещения, указанного в графе 4, (кв.м)	Доля собственника помещения по графе 5 в праве собственности на общее имущество в МКД, (%)	Наличие регистрации собственника по месту жительства в МКД
1	2	3	4	5	6	7
1	1	[redacted]	25,4	25,4	25,4	г. Алушта ул. Багликова д.11 кв.1
2	2	[redacted]	40,6	40,5	40,5	г. Алушта ул. Багликова д.11 кв.2
3	б/н	[redacted]	39,30	39,30	39,30	
4	б/н	[redacted]	26,4	26,4	26,4	
Итого:			131,6	131,6	131,6	
В том числе членов ТСЖ (ЖК, ЖСК)						

_______ /Ф.И.О. лица, подготовившего документ, контактный телефон/ +79788465631
Подпись

Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов

Тип благоустройства многоквартирных домов: 7 группа - печное отопление, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение (отсутствуют лифты, центральное отопление, горячее водоснабжение, газоснабжение)

№ п/п	Наименование работ, услуг	периодичность выполнения работ, услуг	размер платы в денежном выражении (руб/м^2)
I.	**Работы по содержанию конструктивных элементов зданий** (включая - заработную плату работников, отчисления на соцстрахование, накладные расходы, стоимость материалов, спецприборов, тех.инвентаря, инструментов, спецодежды, аттестации персонала, работ подрядных организаций)		
1.1.	Контроль, проверка состояния, при необходимости текущий ремонт кровель, подъездов и других конструктивных элементов зданий	контроль и проверка ежегодно, ремонт - по необходимости в предусмотренных тарифом размерах	**2,20**
II.	**Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД, аварийно-диспетчерская служба** (включая - заработную плату работников, отчисления на соцстрахование, накладные расходы, стоимость материалов, спецприборов, тех.инвентаря, поверки приборов, инструментов, спецодежды, аттестации персонала, работ специализированных организаций)		
2.1.	Текущий, аварийный ремонт лифтов	по мере необходимости	
2.2.	Техническое обслуживание лифтов при диспетчеризированной системе, включая ежегодное освидетельствование лифта (договор подряда специализированной организации)	круглосуточно	
2.3.	Техническое обслуживание, текущий и аварийный ремонт внутридомовых электросетей	постоянно	**1,10**
2.4.	Испытание контура заземления жилого дома и кабельных линий (договор подряда специализированной организации)	по графику 1 раз в 3 года	**0,20**
2.5.	Техническое обслуживание, текущий и аварийный ремонт внутридомовых систем холодного водо-, теплоснабжения, водоотведения, проверка теплосчетчиков	постоянно	**2,62**
2.6.	Техническое обслуживание вентиляционных каналов. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	тех.обслуживание и ремонт - по необходимости, поверка 3 раза в год	**1,03**
2.7.	Техническое обслуживание, текущий и аварийный ремонт внутридомовых систем газо-снабжения,техническое обслуживание. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	ежегодно	
2.8.	Обслуживание мусоропроводов	постоянно	
III.	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества МКД** (включая - заработную плату работников, отчисления на соцстрахование, накладные расходы, стоимость материалов, тех.инвентаря, спецодежды).		
3.1.	Уборка придомовой территории	6 раз в неделю	
3.2.	Погрузка, вывоз и утилизация ТБО от смета с придомовой территории, очистки подвалов, тех.этажей, оплата услуг полигона.	по мере необходимости	
3.3.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД (в т.ч. уборка помещений)	По графику сухая уборка - 2 раза в месяц; влажная 2 раза в месяц.	
3.4.	Дезинсекция, дератизация помещений (по договору КРП "Профилактическая дезинфекция)	дератизация ежемесячно, дезинсекция - по необходимости	**0,15**
3.5.	Аварийно-диспетчерская служба	круглосуточно	**1,33**
IV.	**Услуги по управлению МКД** (включая - заработную плату работников, отчисления на соцстрахование, накладные расходы, стоимость материалов, тех.инвентаря, спецодежды).		
4.1.	Инженерно-техническое обслуживание по ЖЭУ	постоянно	**2,19**
4.2.	Административное обслуживание	постоянно	**1,60**
	ИТОГО:		**12,42**

Перечень услуг определяется в соответствии с "Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме" утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества на территории городского округа Алушты Республики Крым установлен Постановлением Администрация города Алушта от 14.08.2018 г. № 1730

В соответствии с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, для обеспечения оказания услуг и выполнения работ", предусмотренных Перечнем услуг и работ, обеспечиваются:

Ведение и хранение технической документации на МКД	постоянно	
Проведение торгов согласно Федерального закона от 05.04.2013 г. № 44- ФЗ (ред. от 29.07.2017 г) "О контрактной системе сферы закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", заключение договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями, в т.ч. специализированными, в случае если такие работы не выполняются своими силами, а также контроль за выполнением указанными организациями обязательств по договорам	постоянно	
Подготовка предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации	по необходимости	
Работа по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений	постоянно	
Размещение информации о проделанных работах по ремонту конструктивных элементов на сайте МУП "УГХ"	ежемесячно	
Размещение годовых "Отчетов по начисления за услуги по содержанию и ремонту жилого дома и выполнению работ по МКД" на сайте МУП "УГХ" и в ГИС ЖКХ	ежегодно в течение первого квартала следующего года за отчетным	
Работа по взысканию задолженности по оплате жилых помещений	постоянно	
Предоставление потребителям услуг и работ, в т.ч. собственникам помещений в МКД, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным	в соответствии с законодательством	

Директор МУП "УГХ" **И.И. Сотов**

РОССИЯ • РЕСПУБЛИКА КРЫМ • АЛУШТА
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА АЛУШТА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ «УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА»
ОГРН 1149102168611 • ИНН 9101003422