# ДОГОВОР
## управления многоквартирным домом

г.Алушта "20" апреля 2015г.

Настоящий договор заключен на основании Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома (протокол №1/1 от «23» марта 2015г.), проведенного в форме совместного присутствия собственников/(заочного голосования), между Сторонами: с одной стороны Управляющей организацией «*МУП «Управление городского хозяйства»*», в лице директора *Василенко Петра Васильевича*, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Управляющая организация", и с другой стороны собственником(ами) жилого помещения(дома), расположенного по адресу: Республика Крым, г.Алушта, ул. Приморская, д.5-А, **на основании** протокола №1/1 от 22 марта 2015г.
именуемым(ми) в дальнейшем «Собственник», о нижеследующем:

## 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, относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, двер и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утеплен оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, содержание и ремо ограждений балконов, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющих помещениями общего пользования.

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

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

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1** Управляющая организация по заданию Собственника(ов), владеющего(их) на праве собственно помещением в многоквартирном доме по адресу: Республика Крым, г.Алушта, ул.Пригородная , д.3 в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащ содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достиже целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно в полном объеме или частично, л путем заключения от своего имени договоров с подрядными организациями, по содержанию и ремо общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управле многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в преде денежных средств, поступивших в адрес Управляющей организации от Собственников.

2.1.2. Подготовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчет расходов на проведение, а также подготовить предложения Собственникам относительно необходимости проведе капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание.

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

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

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

2.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документации многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в поря установленном законодательством РФ.

2.1.8. Выполнять иные функции в соответствии с решениями Собственников.

**2.2.** Выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имуществ многоквартирном доме, периодичность их проведения определяются Правилами содержания об имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2 года № 491.

**2.3.** По соглашению сторон за дополнительную плату Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором, услуги и работы по содержанию и ремонту принадлежащих Собственникам помещений (квартиры, комнаты, нежилого помещения). В этом случае представители сторон подписывают акт выполнения заранее не учтенных работ.

**2.4.** Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года, техническим паспортом на жилой дом и актом проверки технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

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 помещений производятся непосредственно собственниками/нанимателями жилых помещений способом заключения индивидуальных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**3.1. Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. 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, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного (муниципального) жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

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

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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.

3.1.7. 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.

3.1.8. 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.

3.1.9. Информировать размещением на досках объявлений, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах, а также на официальном сайте Управляющей организации нанимателей и собственников жилых 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.

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

сайте Управляющей организации.

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

3.1.12. 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, а также на официальном сайте Управляющей организации.

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

3.1.14. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.15. 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.

3.1.16. 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.

3.1.17. 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.

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

3.1.19.Принимать меры по обеспечению работниками Исполнителя сохранности персональных данных и иной конфиденциальной информации о Собственнике, полученной в рамках исполнения обязательств по договору.

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

**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 собственников и 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 помещений. 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. Осуществлять подготовку документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, а также хранить копии правоустанавливающих документов на помещения и копии документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

**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. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора и нести ответственность за их действия и бездействия.

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

3.3.12. 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.

3.3.13. 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 2 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 Исполнителя.

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).

**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 Исполнитель 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 собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в расчетной книжке.

**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.** Не использование 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 Исполнителем, 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 Исполнителем.

**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 не извещения (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.** Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

**9.4.** 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.

**9.5.** 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.

**9.6.** 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 его расторжении.

**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, принятого на общем собрании.

**11.3.** Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

**11.4.** Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников, второй - в Управляющей организации, третий – в Администрации городского округа Алушта, Республики Крым 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 - Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

- Приложение № 2 – 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. От имени Собственников право подписи предоставляется Уполномоченному лицу, на основании решения Общего собрания собственников помещений.

**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»

Василенко Л.В.

298500 г.Алушта ул. Ялтинская,27
ИНН/КПП 9101013722/910101001, ОГРН - 1149102168511
р/с 40702810604300000011 в филиале ЗАО «ГЕНБАНК»
к/с № 30101810835100000110
БИК 043510110, ОГРН 1149711000074
ИНН 7750005820, КПП 910243001
р/с 40702810602201006607
в ОАО «Банк ЧБРР», к/с №30101810035100000101,
БИК 043510101, ОГРН 1149102030186, ИНН 9102019769,
КПП 910201001, ОКПО 00204814

**«СОБСТВЕННИК»**
Председатель совета дома

[redacted]

**Приложение № 1**

# АКТ
## технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности

по ул. Пригородная, 5-А"

г.Алушта "20" 04 2015г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации МУП «Управление городского хозяйства» и уполномоченного представителя Собственников [redacted] произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

### 1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки 1992
Материал стен монолит
Число этажей 12
Наличие подвала или полуподвала 200 кв. м
Цокольные этажи — кв.м.
Технические этажи 200 кв.м.
Мансарда — кв. м
Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.
Износ _____ руб., или 84 %
Общая площадь помещений 3864 кв. м
В том числе:
Жилая 1601 кв. м.
Кол-во квартир 50, комнат _____
Съемщиков жилых помещений (кол-во) 50, жильцов 120
Торговые помещения — кв. м, производственные — кв. м
Гаражи — кв. м, встроенные — кв. м
Прочие — кв. м

2. Конструкции (результат осмотра)

| Число зданий и конструкций | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
|---|---|---|
| Фундаменты | удовлет | кв. м |
| Стены | удовлет | кв. м |
| Фасады | удовлет | кв. м |
| **В том числе:** Балконы | удовлет | шт. |
| Карнизы | удовлет | п. м |
| Водоотводящие устройства | удовлет | п. м |
| Кровля | удовлет | кв. м |
| Перекрытия | удовлет | кв. м |
| Полы | удовлет | кв. м |
| Окна | удовлет | шт. |
| Двери | удовлет | шт. |
| Лестничные марши | удовлет | кв. м |
| **Благоустройство:** Отмостки и тротуары | удовлет | кв. м |
| Покрытие дорожных территорий | удовлет | кв. м |
| Заборы, ограды | — | п. м |

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

| Виды оборудования | Техническое состояние | Требуется замена или ремонт |
|---|---|---|
| Центральное отопление: | удовлет | |
| Радиаторы | удовлет | шт. |
| Горячее водоснабжение | отключено | п. м |
| Приборы | удовлет | шт. |
| Бойлеры | — | шт. |
| Наличие транзитных трасс | — | |
| Сети Водопровод | удовлет | п. м |
| Приборы | удовлет | шт. |
| Наличие повысительных насосов | — | |
| Сети Канализация | удовлет | п. м |
| Приборы | удовлет | шт. |
| Наличие внутридомовой ливневой канализации | удовлет | |
| Сети Электрооборудование | удовлет | п. м |
| Сети Осветительные точки | удовлет | шт. |
| Электродвигатели | — | шт. |
| Прочее инженерное оборудование | — | |

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в удовлетворительном состоянии

состоянии или нуждаются в _____

**«Управляющая организация»**
Муниципальное унитарное предприятие
городского округа Муниципального образования Республики Крым
«Управление городского хозяйства»
298500 г.Алушта ул. Богатырских, 2Г
ИНН/КПП 9101001001/910101001 ОГРН – 1149102168511
Директор _____ Василенко П.В,

**«СОБСТВЕННИК»**
Председатель совета дома
[redacted]

Приложение № 2

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

| № п/п | Наименование работ, услуг | периодичность выполнения работ, услуг | стоимость, рублей на 1м2, в месяц |
|---|---|---|---|
| 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) | | |
| | 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 | 0,956 |
| 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) | | |
| | Текущий, аварийный ремонт лифтов | по мере необходимости | 0,238 |
| | Техническое обслуживание лифтов при диспетчеризированной системе, включая ежегодное освидетельствование лифта (договор подряда специализированной организации) | круглосуточно | 2,391 |
| | Стоимость электроэнергии на энергоснабжение лифтов, освещение мест общего пользования (МОП) | постоянно | 0,447 |
| | Техническое обслуживание, текущий и аварийный ремонт внутридомовых электросетей | постоянно | 0,551 |
| | Испытание контура заземления жилого дома и кабельных линий (договор подряда специализированной организации) | ежегодно | 0,453 |
| | Техническое обслуживание, текущий и аварийный ремонт внутридомовых систем холодного водо-, теплоснабжения, водоотведения | постоянно | 1,469 |
| | Техническое обслуживание, текущий и аварийный ремонт внутридомовых систем газо-снабжения; Поверка дымовентиляционных каналов | тех.обслуживание и ремонт - по необходимости, поверка - 1 раз в год | 0,189 |
| | Техническое обслуживание, поверка теплосчетчиков (договор подряда специализированной организации) | тех.обслуживание - по необходимости, поверка - 1 раз в 3 года | 0,000 |
| III. | **Работы и услуги по содержанию иного общего имущества МКД** (включая - заработную плату работников, отчисления на соцстрахование, накладные расходы, стоимость материалов, тех.инвентаря, спецодежды). | | |
| | Уборка придомовой территории | 5 раз в неделю | 1,578 |
| | Обслуживание мусоропроводов | постоянно | 1,235 |
| | Погрузка, вывоз и утилизация ТБО от смета с придомовой территории, очистки подвалов, тех.этажей, оплата услуг полигона. | по мере необходимости | 0,542 |
| | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества МКД (в т.ч. уборка помещений) | сухая уборка - 1 раз в неделю; влажная 1 раз в месяц | 1,302 |
| | Дезинсекция, дератизация помещений (по договору КРП "Профилактическая дезинсфекция) | дератизация ежемесячно, дезинсекция - по необходимости | 0,801 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| IV. | Аварийно-диспетчерская служба | круглосуточно | 0,636 |
| ИТОГО: | | | 12,788 |
| Административные расходы: | | | 2,192 |
| Общехозяйственные расходы: | | | 1,775 |
| РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ 10%: | | | 1,676 |
| **ИТОГО:** | | | **18,43** |

*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.*

Стоимость платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере экономически обоснованных затрат на оказание услуг, работ утверждена Решением сессии Алуштинского горсовета от 30.06.2015г. №12/1

**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 | |
| заключение договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними, 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 доводить 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 | |
| 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" П.В. Василенко

РОССИЯ РЕСПУБЛИКА КРЫМ ГОРОД АЛУШТА
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА АЛУШТА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ «УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА»
ОГРН 1149102168511 ИНН 9101005322