

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 33-52/7

г. Гуково Ростовской области

«25» 02 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гермес» (ИНН 6144021362/ОГРН 1166196103754), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Голованова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ (Ф.И.О.) паспорт серия _____ № _____ выданный _____

_____ г.
являющийся/аяся собственником жилого/нежилого помещения № 7 дома № 52 по ул. Шахтерская г. Гуково Ростовской области общей площадью _____ кв.м., доля в праве общей собственности _____ %, документ подтверждающий наличие помещения в собственности _____

в лице _____, действующего на основании доверенности № _____ от « _____ » _____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен между Сторонами на основании решения собственников помещений многоквартирного дома о выборе в качестве способа управления домом «Управление управляющей организацией», и выборе в качестве управляющей организации ООО «Гермес», что подтверждается Протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 52 по ул. Шахтерская г. Гуково Ростовской области № 1-2019 от « 27 » 01 2019 г. (далее - Протокол), копия которого хранится в ООО «Гермес».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме № 52 по ул. Шахтерская г. Гуково Ростовской области (далее – Многоквартирный дом), являющемся местом исполнения Договора, и определены в соответствии с решением собственников помещений многоквартирного дома, отраженными в Протоколе.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с ч.1-1.2 ст.161 ЖК РФ.

2.2. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: дом № 52 ул. Шахтерская г. Гуково Ростовской области;

б) номер технического паспорта БТИ 60:415:000:000:/516 06/А от 29.09.2006г.

в) серия, тип постройки 1-438;

г) год постройки 1967;

д) этажность 4;

е) количество квартир 107;

ж) общая площадь помещений 4981,0 кв. м;

з) общая площадь жилых помещений 3921,1 кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений 732,0 кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета 45 %;

л) правовой акт о признании дома ветхим -;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим -;

н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме 4553,0 кв. м;

о) кадастровый номер земельного участка 61:49:010240:152.

Перечень технической документации на Многоквартирный дом: Технический паспорт; Землеустроительное дело.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с

требованиями действующих технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 исходя из технических характеристик, уровня благоустройства и особенностей Многоквартирного дома.

3.1.3. Принимать от Заказчика плату за содержание, текущий ремонт общего имущества и управление общим имуществом Многоквартирного дома через платежного агента Исполнителя, либо иным возможным способом.

3.1.4. Устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Заказчику помещений, в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:

- незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения Многоквартирного дома;

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

3.1.6. Вести прием, хранение и передачу технической документации и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, предусмотренных правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми постановлениями Правительства Российской Федерации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и данных о переустройствах и перепланировках помещений, предоставленных собственниками помещений Многоквартирного дома, а также проводить их актуализацию и восстановление (при необходимости). По требованию Заказчика знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством Российской Федерации сроки. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. Предоставление Исполнителем ответа в письменной форме на соответствующую жалобу (претензию) осуществляется путем его направления в адрес Заказчика, указанный в соответствующей жалобе (претензии), либо иным способом, указанным Заказчиком.

3.1.8. Выдавать Заказчику платежные документы не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Заказчика выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.9. Обеспечить Заказчика информацией об адресе и номерах телефонов аварийно-диспетчерской службы Исполнителя путем их указания в платежных документах.

3.1.10. По требованию Заказчика и иных лиц, действующих по доверенности Заказчика или несущих с Заказчиком солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки о наличии (отсутствии) задолженности, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.11. Принимать участие во вводе в эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.12. Согласовать с Заказчиком устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому Заказчик вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.13. По требованию Заказчика производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.14. Предоставлять по требованию председателя совета Многоквартирного дома, избранного решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, отчет об исполнении обязательств по настоящему Договору за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за отчетным. Форма отчета об исполнении обязательств по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома приведена в Приложении №2 к настоящему Договору.

Возражения Заказчика в отношении отчета в целом или его отдельных положений, поданные в письменном виде, рассматриваются Исполнителем в порядке, предусмотренном п. 3.1.7 Договора.

3.1.15. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению Заказчика.

3.1.16. Представлять интересы Заказчика и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.17. Исполнитель, получив предусмотренное п.п. 3.3.9. настоящего Договора уведомление, передает в порядке, предусмотренном 3.1.18., техническую документацию на Многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, организации, выбранной собственниками помещений в Многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества собственников жилья или жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, по акту приема-передачи не позднее трех дней после расторжения договора управления.

3.1.18. В случае получения от Заказчика уведомления, указанного в п.3.3.9., Исполнитель уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от Исполнителя, а также подтвердить его получение. Передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

3.1.19. Осуществлять мероприятия по энергосбережению в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за услуги по настоящему Договору, а также в случаях, установленных федеральными законами - уплаты неустоек (штрафов, пеней). В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Требовать от Заказчика полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в п.3.2.2. Договора).

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Заявителем Исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.5. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Заказчиком жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.6. Распоряжаться общедомовым имуществом в интересах Заказчика.

3.2.7. Заключать с соответствующей организацией договор на организацию начисления Заказчику платы за жилищные и прочие услуги.

3.2.8. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.9. В случае, если работы (услуги) были оказаны Исполнителем на сумму, превышающую фактические начисления по договору управления, то перед собственниками и нанимателями жилых помещений в данном доме остается долг перед УК, которая имеет право на его взыскание в случае расторжения договора.

3.2.10. Оказывать на возмездной основе другие дополнительные услуги. Такие услуги не входят в расчет платы за содержание жилого помещения и оплачиваются Собственниками дополнительно по согласованной Сторонами цене.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Своевременно, в соответствии с п. 4.7 и в полном объеме вносить плату по настоящему Договору, а также производить иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ Исполнителя к помещениям Заказчика при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика и их оплаты, без согласования с Исполнителем;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства работ в помещении или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 8.00 час.) и в выходные дни;
- и) информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.5. При проведении Заказчиком работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время для проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Обеспечивать допуск представителей Исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Заказчиком Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.7. Предоставлять Исполнителю информацию об установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборах учета и распределителях (паспорт прибора учета/распределителя).

3.3.8. При направлении в письменном виде предложения, заявления и жалобы Исполнителю, указывать Исполнителю способ направления ответа на такое предложение, заявление, жалобу.

3.3.9. В случае принятия общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома решения о смене способа управления Многоквартирным домом, истечения срока (отказа от пролонгации) Договора или досрочного расторжения Договора, уполномоченное общим собранием собственников лицо, в течение 5 рабочих дней направляет Исполнителю, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес. Решения о смене способа управления Многоквартирным домом, отказа от пролонгации Договора или досрочного расторжения Договора должно быть принято общим собранием собственников не менее чем за два месяца до даты фактического прекращения срока действия Договора.

3.3.10. Подписывать акты выполненных работ в соответствии с настоящим договором.

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Получать от Исполнителя информацию, которую Исполнитель обязан предоставить Заказчику в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.2. На общем собрании собственников Многоквартирного дома выносить предложение о расширении перечня работ и услуг, указанного в п.3.1.2 Договора, либо принимать участие в рассмотрении вопроса по расширению указанного перечня, инициированного иным собственником помещений Многоквартирного дома.

Вопрос о расширении перечня работ и услуг, предусмотренных Договором, рассматривается и утверждается общим собранием собственников Многоквартирного дома, проводимого собственниками помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.4.3. При наличии индивидуального (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать и передавать Исполнителю показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца.

3.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и порядок ее внесения

4.1. Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения в Многоквартирном доме устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, определяется в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, приходящейся на площадь помещения Заказчика согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения в Многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома с учетом предложений Исполнителя.

4.3. Цена настоящего Договора определяется суммой обязательных ежемесячных платежей Заказчика исходя из общей площади помещения.

Цена Договора включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества исчисляется на основании тарифов, утвержденных решением общего собрания собственников помещений равных: «Управление» - 4,16 руб., «Содержание жилья» – 5,41 руб., «Ремонт жилья» - 6,92 руб., «обслуживание УУТЭ» - 0,96 руб. В размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома дополнительно включается оплата электроэнергии, водоснабжения, водоотведения потребляемых при содержании общего имущества. Размер платы за электроэнергию СОИД, водоснабжение СОИД и т.д. производится в соответствии с показаниями общедомового прибора учета, при его отсутствии по нормативу.

С даты заключения договора и на весь последующий период действия настоящего Договора применяются тарифы, обеспечивающие содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, и равные устанавливаемым размерам платы для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, определенным в конкретный период времени постановлениями органа местного самоуправления города или на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация вправе за 30 календарных дней до окончания каждого года действия Договора представить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению тарифа, перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, плана текущего ремонта, а также расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящий в данный перечень.

Размер платы за пользование общедомовым имуществом определяется с учетом тарифов, установленных на коммунальные услуги, которые утверждаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и на дату заключения Договора составляют: «Электроснабжение» в пределах социальной нормы - 3,89 руб./кВт*ч, «Электроснабжение» сверх социальной нормы - 5,43 руб./кВт*ч, «Водоснабжение» - 90,94 руб./м³, «Водоотведение» - 33,94 руб./м³.

4.4. Плата за жилое помещение производится ежемесячно не позднее 10-го числа месяца следующего за расчетным, на основании выставленных Исполнителем платежных документов.

4.5. Заказчик вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.6. Неиспользование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

4.7. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок его исполнения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

4.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Заказчика перед Исполнителем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. В случае просрочки оплаты платежей Заказчик оплачивает пеню в размерах предусмотренных п.14 ст. 155 ЖК РФ.

4.11. Не предусмотренные настоящим Договором работы и услуги Заказчику по его обращению могут выполняться Исполнителем за отдельную плату, устанавливаемую по соглашению Сторон на основании заключаемого между Сторонами договора.

5. Порядок сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по Договору

5.1. Приемка выполненных работ, оказанных услуг по текущему ремонту и по содержанию общего имущества осуществляется уполномоченным лицом и оформляется путем составления акта приемки выполненных работ, оказанных услуг.

5.2. Документы, подтверждающие выполнение работ (оказание услуг), Исполнитель предоставляет лицу, решением общего собрания собственников уполномоченному от их имени взаимодействовать с Исполнителем (избранному Председателю Совета дома или в случае его отсутствия представителям совета дома в составе не менее 3-х человек).

5.3. Акт приемки выполненных работ, оказанных услуг по текущему ремонту и по содержанию общего имущества оформляется ежемесячно, в срок не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным.

5.4. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в течение 5 рабочих дней со дня его уведомления или в случае немотивированного отказа от подписания акта приемки оказанных услуг и выполненных работ подписывается Управляющей организацией. При этом

Управляющая организация делает запись в акте приемки выполненных работ, оказанных услуг о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица от подписания акта.

При составлении такого акта работы, услуги признаются оказанными (выполненными) в те сроки, в том объеме и качестве и по той стоимости, которая указана в этом акте.

5.5. Стоимость выполненных по Договору работ (оказанных услуг), исчисляется на основании документов, подтверждающих выполнение работ (оказание услуг).

Выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме оформляются по форме утвержденной Минстрой ЖКХ РФ от 26.10.2015г. № 761/пр с применением:

- ТЕР, ТЕРр, ТССЦ, ФЕР, ФЕРр, ФССЦ с пересчетом в текущие цены (накладные расходы и сметная прибыль согласно МДС 81-25-200г., МДС 81-33-2004г.)

- Приказа Госстроя РФ от 09.12.1999г. № 139 и других нормативных документов используемых для определения стоимости выполненных работ (накладные расходы и сметная прибыль согласно рекомендуемым нормативам обще эксплуатационных расходов и среднего уровня рентабельности для отрасли ЖКХ),

Работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполняются соразмерно имеющимся денежным средствам на лицевом счете дома на момент выполнения работ.

5.6. Без согласования с собственниками помещений Многоквартирного дома производится оплата со статьи «Содержание», включающей в себя содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в сумме, не превышающей утвержденные тарифы, следующих видов работ и услуг, оказанных Исполнителем:

- технические осмотры и обходы Многоквартирного дома. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации. Мероприятия по пожарной безопасности;

- техническое обслуживание внутридомовых сетей электроснабжения;

- вывоз основной массы не бытового мусора и дворового смета (в том числе: транспортные и прочие расходы).

5.7. Затраты по статье «Управление», включающие в себя управление общим имуществом Многоквартирного дома, отражаются в учетных документах по Многоквартирному дому, исходя из расчета: площадь многоквартирного дома, умноженная на тариф по статье «Управление».

5.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7. Осуществление контроля выполнения Исполнителем его обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиком в соответствии с полномочиями путем:

- проверки объемов, качества выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.7.2.-7.5. настоящего раздела Договора;

- участия в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

7.2. Акт о нарушении условий Договора составляется в случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Сторон.

Подготовка бланков акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя (обязательно), Заказчика (члена семьи Заказчика, нанимателя, члена семьи нанимателя), свидетелей (соседей) и других лиц.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины (при возможности установления) и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.5. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику (члену семьи Заказчика) под расписку, второй - Исполнителю.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Исполнителя о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников решения об отказе от исполнения Договора, если Управляющая компания не выполняет условий Договора, и принятии решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом путем уведомления УК не позднее, чем за два месяца до прекращения действия Договора о принятом на общем собрании решении;

б) по инициативе Исполнителя в любое время, о чем Заказчик помещения должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора.

8.1.2. По соглашению Сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Заказчика со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

8.1.5. В случае ликвидации Исполнителя.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлении одной из Сторон другой Стороны (за два месяца до окончания срока действия Договора) о нежелании его продлевать на тот же срок и тех же условиях.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя по основаниям, указанным в настоящем Договоре Исполнитель одновременно с уведомлением Заказчика должен уведомить орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля для принятия им соответствующих решений.

8.3. Договор считается исполненным после исполнения всех обязательств (в том числе по внесению оплаты) между Исполнителем и Заказчиком.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для Заказчика в прекращении исполнения обязательств, принятых им на себя перед Исполнителем (в том числе по внесению оплаты) в период действия Договора.

8.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

9. Разрешение споров и разногласий

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

10. Форс-мажор

10.1. Исполнитель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действий непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обязательствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Исполнитель осуществляет указанные в Договоре работы и услуги, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения многоквартирного дома в реестр лицензий ООО «Гермес». Срок действия договора – 1 год. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Договор имеет пять приложений, все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Перечень приложений:

1. Состав общего имущества в многоквартирном доме (1 страница).
2. Форма Отчета по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (2 страницы).
3. Перечень работ по текущему ремонту многоквартирного дома (1 страница).
4. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (1 страница).
5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом (1 страница).

12.2. В случае если настоящий Договор заключен между Исполнителем и Заказчиком в лице Председателя Совета Многоквартирного дома на основании выданной доверенности, по заявлению Заказчика Исполнитель выдает его копию.

12.3. Подписанием настоящего Договора Заказчик дает свое согласие на обработку своих персональных данных, необходимых для реализации своих прав и обязанностей Исполнителем.

13. Реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

Документ, подтверждающий право собственности:

Исполнитель:

ООО «Гермес»

Юридический/фактический адрес: 347880, Ростовская обл., г. Гуково, ул. Управленческая д.20
ИНН 6144021362, КПП 614401001, р/сч 40702810909080003326, к/сч 30101810660140000327, БИК 046014327
Филиал "Ростовский" АО "ОТП Банк" г.Гуково
E-mail: ogermes2018@mail.ru

Сайт: www.germes-gukovo.ru (сайт раскрытия информации)

Режим работы: с понедельника по четверг, с 8-00 до 17-00, пятница, с 8-00 до 16-00, перерыв с 12-00 до 12-45.

Режим работы аварийно-диспетчерской службы: круглосуточно. Аварийно-диспетчерская служба расположена по адресу: г. Гуково ул. Управленческая, 20 пом.3, тел. 8-951-516-83-29. Приемная: тел. 8-904- 440-68-95.

Заказчик:

_____ (подпись)

Исполнитель:

Генеральный директор ООО «Гермес»

А.В.Голованов



Приложение 1 к Договору
управления многоквартирным домом

Состав общего имущества в многоквартирном доме

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества
а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: - межквартирные лестничные площадки, - лестницы, - коридоры, - чердаки, - технические этажи; - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая инженерное оборудование);
б) крыши;
в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры): - внутридомовые инженерные системы холодного 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 воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; - 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; - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, 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.

Приложение 2 к Договору управления
многоквартирным домом

Форма Отчета по затратам на управление,
содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

**ОТЧЕТ по затратам на управление, содержание и ремонт общего
имущества многоквартирного дома в 201__ г.**

по _____

Адрес:

Показатели		Виды работ
		Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, руб.
Наличие денежных средств на лицевом счете дома на 01.01.201__ г. (отчет 201__ г.)	1	
Начислено денежных средств за 201__ г.	2	
Получено денежных средств за 201__ г.	3	
Использовано денежных средств за 201__ г.	4	
Остаток денежных средств на лицевом счете дома на 01.01.20__ г. (гр1+гр3-гр4)	5	

Директор _____

Главный бухгалтер _____

Экономист _____

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты:

Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования

Заделка швов и трещин; окраска.

4. Крыши:

Устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах:

Ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

7. Лестницы, ограждения балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды,

подвалы:

Профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

8. Полы в местах общего пользования:

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка мест общего пользования:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками

10. Водопровод и канализация, центральное отопление:

Аварийное восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, центрального отопления (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества).

Плановая замена стояков и лежачков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания, указанной по услуге содержания общего имущества):

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов. Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

12. Вентиляция:

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Отмостка, ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

14. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

Приложение 4 к Договору управления
многоквартирным домом

**Перечень работ и услуг по содержанию
общего имущества в многоквартирном доме**

	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
	2	3
	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп).	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	Постоянно
	Побелка потолка	По заявке
	Испытание системы центрального отопления (пневматическое/гидравлическое)	1 раз в год
	Антикоррозийная окраска трубопроводов в подвальных помещениях	по мере необходимости
	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	ежегодно
	Реализация мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно	в сроки, установленные соответствующим нормативным актом
	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, заливание, замыкание проводки и т.п.).	постоянно, по заявкам
	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, заливания, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам
	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам
	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией)	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
	Уборка и очистка придомовой территории	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	по мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	по мере необходимости
	Уборка помещений общего пользования	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
	Посыпание тротуаров противогололедными материалами	по мере необходимости
	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией)	по графику
	Установка малых архитектурных форм и объектов благоустройства (урны, лавочки, ограждения и т.д.) на придомовой территории	По заявке, перечень объектов согласовывается с уполномоченным представителем
	Выкашивание травы	по мере необходимости
	Уход за многолетними зелеными насаждениями (побелка деревьев, при необходимости – неглубокая обрезка)	ежегодно
	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	по заявке
	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией

Приложение 5 к Договору
управления многоквартирным домом

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

№ п/п	Наименование
1.	Организация эксплуатации многоквартирного дома
2.	Мониторинг технического состояния многоквартирного дома
3.	Составление актов выполненных работ
4.	Планирование работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома
5.	Составление сметных расчетов
6.	Ведение технической документации
7.	Делопроизводство и хранение документации
8.	Управление персоналом
9.	Услуги паспортиста
10.	Установление договорных отношений с подрядными организациями
11.	Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими)
12.	Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета
13.	Ведение электронной базы потребителей
14.	Расчетно-кассовое обслуживание собственников, в т.ч. расчет размера платы за услуги управляющей организации, оформление и доставка квитанций, прием платежей
15.	Ведение лицевых счетов собственников, проведение сверки расчетов, выдача справок
16.	Ведение лицевого счета многоквартирного дома
17.	Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления
18.	Обеспечение бухгалтерского учета и отчетности
19.	Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами) и прочих организаций по приему денежных средств от собственников
20.	Банковское обслуживание расчетного счета
21.	Информационная работа с собственниками помещений, прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в МКД
22.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы
23.	Ведение претензионно-исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанности по внесению платы за ЖУ
24.	Составление и предоставление собственникам помещений отчета о выполнении работ, оказании услуг в соответствии с договором управления МКД. Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в ГИС ЖКХ.