

оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

г. Россошь

«28» декабря 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью ЖКХ «Локомотив», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Шевченко Григория Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Россошанское монтажное управление», в лице директора Баулина Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Собственник с другой стороны совместно именуемые Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.164 Жилищного кодекса РФ для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений и надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (в дальнейшем МКД).

1.2. Руководствуясь ч.7 ст. 46, ст.161 Жилищного Кодекса РФ Собственник помещений многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: Воронежская область, г. Россошь, ул. Строителей д.3 выбрал непосредственный способ управления домом .

Условия настоящего Договора определены единственным решением собственника помещений МКД и является одинаковыми для всех собственников.

1.3. Общее имущество многоквартирного дома (МКД), его состав, определяется ст.36 главы 6 ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г., и техническим паспортом на жилой дом. Состав общего имущества дома определяется в Приложении №2 к договору.

Управляющая организация по поручению Собственника в течение действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества . Объектом исполнения обязательств по содержанию общего имущества является - многоквартирный жилой дом, находящийся по адресу: Воронежская область, г. Россошь ул.Строителей, д.3

1.4. Управляющая организация на основании заключенного Договора с собственником принимает на себя обязанности по содержанию, техническому обслуживанию, общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственника помещений. Объектом исполнения обязательств по настоящему договору являются: общее имущество и места общего пользования многоквартирного, а именно; инженерные коммуникации холодного водоснабжения, водоотведения, газоснабжения энергоснабжения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также подводящие и отводящие сети, находящиеся в жилых помещениях собственников многоквартирного дома, а также земельный участок, на котором расположен МКД с его малыми архитектурными формами и благоустройством. Ответственность за сохранность, правильную эксплуатацию, ремонт и техническое обслуживание МКД несет собственник помещений

1.6. Перечень услуг и работ общего имущества включает в себя :

* п.1.7. Текущий ремонт общего имущества жилого дома в соответствии с обязательным перечнем проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, договором. Перечень работ по восстановлению инженерных систем или конструктивных элементов здания, а также косметического ремонта фасада здания и м.о.п., благоустройство территории в пределах земельного участка, ремонт и строительство новых архитектурных форм — согласовывается с Собственником.

* 1.8. Оказываемые работы и услуги:

* а). Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колон и столбов, перекрытий и покрытий. Балконов, ригелей, лестниц,

несущих элементов кровли) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки полов) МКД.

- * б) Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД.
- * в) работы и услуги по содержанию и иного общего имущества в МКД.
- * г) услуги по управлению в объемах раздела II, III, IV Правил № 416

1.9. Условия Договора не распространяются на отношения по покупке коммунальных ресурсов потребляемых Собственниками и потребителями, в том числе и в процессе использования общего имущества.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Добросовестно оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предусмотренные условиями настоящего Договора. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки. При превышении нормативов нарушения - произвести перерасчет с потребителями по заявлению.

2.1.3. Принять на техническое обслуживание общее имущество жилого дома по Акту технического состояния многоквартирного жилого дома на момент приемки. Внешней границей сетей электроснабжения, водоснабжения и водоотведения является место присоединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом собственников помещений в доме является:

по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках (по сгону на приборах учета);

на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

на системе электроснабжения — вводные соединительные клеммы индивидуальных приборов учета электроэнергии;

индивидуальный (квартирный) электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

2.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номере телефона аварийно-диспетчерской службы, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.5. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 2-х часов с момента поступления заявки по телефону. Согласование вопросов с РСО по ликвидации аварий и восстановлению водо, газоснабжению и энергоснабжению МКД.

2.1.6. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, по требованию Собственника МКД знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.7. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам,

касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

2.1.8. Представлять собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

2.1.9. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) не передавать ее иным лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2.1.10. Предоставлять собственнику МКД по запросу имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся содержания и ремонта общего имущества МКД.

2.1.11. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

2.1.12. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из личного лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.13. Предоставлять отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

2.1.14. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора), направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению Собственника в течение 48 часов с момента поступления заявки.

2.1.15. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.16. Не допускать использования общего имущества Собственников и пользователей помещений в МКД без соответствующих решений Собственника.

2.1.17. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с обслуживанием дома документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или при расторжении договора собственникам МКД.

2.1.18. При расторжении (прекращении) договора произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) помещений в МКД в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки собственникам МКД.

2.1.19. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за соблюдением качества коммунальных ресурсов в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам при условии соответствия качества коммунальных ресурсов на границе эксплуатационной ответственности.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. По согласованию с собственниками определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.3. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в

полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на предоставление мер социальной поддержки по оплате услуг по содержанию и ремонту жилья.

2.2.4. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- *перечень-размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;*
- *перечень работ и услуг, требующих разработки смет.*

2.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет. Работы по обслуживанию и ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри помещения, принадлежащего собственнику проводятся по оформленной в установленном порядке заявке. Плата за выполненные по заявке Собственника работы, устанавливается по прейскуранту Управляющей организации и поступает в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

2.2.7. Для выполнения работ по текущему ремонту многоквартирного дома привлекать подрядные организации и заключать с ними от своего имени договоры подряда на выполнение работ по текущему ремонту.

2.2.8. Проводить мероприятия по ограничению доступа в места общего пользования (подвалы, чердаки), с целью соблюдения антитеррористической защиты, а также к общедомовым приборам учета, с целью обеспечения их сохранности.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1 Ежегодно, по предложению УК собственник утверждает перечень дополнительных работ и услуг, требующих дополнительного финансирования по ремонту общего имущества МКД и утверждает тариф на будущий год. Перечень и тариф являются неотъемлемой частью договора на каждый год действия договора.

2.3.3. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома, а также иные платежи, установленные своим решением, в соответствие с выставленными платежными документами, своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением, в случае такой необходимости.

2.3.4. При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

2.3.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без уведомления Управляющей организации;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- а) 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;
- б) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- в) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- г) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с

22.00 час. до 6.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час);

д) не проводить работы по ремонту, переустройству и перепланировке помещения без соответствующего разрешения, выдаваемого органами местного самоуправления; к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

- не загромождать балконы (в квартирах, если таковые имеются), обеспечивая выветривание образующейся влаги

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях);
- об отчуждении (продаже, мене, дарении) жилого помещения;

2.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. Передать Управляющей организации всю имеющуюся документацию на МКД.

2.3.9. Производить установку и монтаж инженерного оборудования (кондиционеров, телевизионных антенн) по фасаду дома, только с разрешения и согласования Управляющей организацией.

2.3.10. Собственники имеющие кладовки в подвальном помещении дома обязаны от маркировать входную дверь в соответствии с номером своей квартиры и передать ключ в Управляющую организацию. Собственники обязаны поддерживать подвальное помещение в удовлетворительном состоянии, не захламлять, не загромождать проходы.

2.3.11. Запрещается хранить:

взрывчатые и легко-воспламеняющиеся вещества.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств) настоящему Договору, в ходе контроля участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние Организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде, а контролирующая организация — соответствующие документы.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с р. 5. настоящего Договора.

2.4.4. Получать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и выполненных работ. При получении отчета за предыдущий год, в течение 10 дней собственники имеют право получения дополнительной информации, после 10 дней, с момента получения отчетности отчет управляющей организации считается принятым, и претензии по нему не принимаются.

2.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, И ЕЕ РАЗМЕР, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

3.1. Цена настоящего Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенного Приложением № 2 к настоящему договору. Объем работ по содержанию и текущему ремонту определен предметом договора в разделе 1. Без согласования цен с Управляющей компанией в объеме требований настоящего пункта — договор не имеет силы и считается не заключенным.

3.2. Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме является платой за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с объемом и Перечнем обязательных работ и дополнительных поручений собственниками.

3.3. Плата за содержание и ремонт нежилого помещения для собственника помещения в многоквартирном доме является платой за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. И та и другая плата вместе именуется в настоящем договоре платой за содержание и ремонт помещения.

3.4. Размер платы для Собственника устанавливается решением собственника помещений на срок не менее чем 1 (один) год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр общей площади в месяц, принадлежащей собственнику на основании акта приема-передачи жилого помещения, свидетельства о праве собственности.

3.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

3.6. Размер платы за содержание и ремонт помещения по настоящему Договору определен и принят собственником при согласовании и с учетом предложений Управляющей организации и включает в себя составляющие специализированных организаций -(ВДГО, дератизация, дезинсекция, общедомовые газовые сети.)

В случае изменения цены на указанные услуги, размер платы по содержанию изменяется автоматически, со дня вступления в силу новой цены.

- При установке на многоквартирном доме общих приборов учета на холодную, газоснабжение, далее ОПУ после принятия их в эксплуатацию (Акт приемки), впоследствии они входят и становятся общедомовым имуществом собственников данного дома.

– В случае установки ОПУ, либо какого либо необходимого оборудования на доме **(увеличение состава общего имущества)**, в зависимости от вида коммунального ресурса, плата за содержание и ремонт общего имущества автоматически увеличивается на обслуживание установленного оборудования.

– При увеличении состава общего имущества и внесении дополнительной платы за его обслуживание, при изменении цены договора подряда Управляющая организация уведомляет собственников многоквартирного дома об изменении состава общего имущества и платы за содержание и ремонт общего имущества МКД..

3.7. Плата за содержание и ремонт помещения, обслуживание ОПУ вносится Собственником» на расчетный счет Управляющей организации по квитанции, выставляемой к оплате собственникам Управляющей организацией.

Срок внесения платы установлен ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим.

3.8. В случае невыполнения работ и неоказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предусмотренных условиями настоящего договора, собственники вправе требовать перерасчета платы за содержание и ремонт помещения.

3.9. При невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений

текущих платежей за содержание и ремонт помещения, в случаях, предусмотренных п.3.8. в размере более чем 25%, перерасчет платы за содержание и ремонт помещения не производится.

3.10. Сроки исполнения работ, предусмотренные Планом работ по содержанию и ремонту общего имущества могут быть перенесены при невнесении либо несвоевременном внесении собственниками помещений текущих платежей за содержание и ремонт помещения в размере более чем 25%, а также, в случае если средства собственников израсходованы на работы, не предусмотренные планом, но требующие первоочередного выполнения (аварийные работы и другие форс-мажорные ситуации). Перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в этом случае не производится.

3.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.12. В случае если собственником не принят размер платы за помещение на текущий год, Управляющая организация уведомляет Собственника о принятом тарифе за содержание и ремонт общего имущества, установленном в одностороннем порядке с на основании осмотров общего имущества. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- устанавливается по решению общего собрания собственников на основании предложений Управляющей организации;

- если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий год, в том числе, если общее собрание собственников не состоится, такой размер платы организации устанавливается в соответствии с ч.4 ст.158 ЖК РФ;

- размер платы по договору, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора индексируется в соответствии с индексом роста потребительских цен, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

- В случае несвоевременного внесения платы по настоящему договору помимо задолженности Собственник уплачивает пеню в размере, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ.

3.13. Объемы работ превышающие предусмотренные договором, а так же, предусмотренные перечнем Приложения № 2 — оплачиваются собственниками по согласованным сметам.

3.14. Собственники МКД своим решением общего собрания (2/3 голосов) могут принять следующие способы финансирования:

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов, утвержденных Собственниками. Все объемы работ, планируемые на год или возникающие в процессе эксплуатации - оплачивать по согласованным сметам, при этом выполнение работ УК производится после 100% оплаты сметной стоимости.

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов, утвержденных Собственниками и плюс определенная сумма на накопление для выполнения непредвиденных или мелких плановых работ. Эта разница учитывается на лицевом счете дома. Она может быть использована УК на непредвиденные работы или незначительные (в пределах накопительной части) объемы работ только после согласования с Председателем Совета МКД.

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов, утвержденных Собственниками, утверждение сметной стоимости по каждому предложенному УК или советом дома перечню работ. При этом УК несет ответственность за выполнение обязательств в пределах объемов, утвержденных Собственниками. Ответственность по предложенным УК работам, но не принятыми собственниками МКД и не профинансированным в полном объеме, УК не несет ни перед собственниками, ни перед органами государственного контроля.

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов утвержденных Собственниками. Все объемы работ, планируемые на год или возникающие в процессе эксплуатации- оплачивать по согласованным сметам, при этом выполнение работ УК производится после 100% оплаты сметной стоимости.

- утверждение тарифа по содержанию и текущему ремонту в пределах объемов, утвержденных Собственниками.

3.15.. Собственники имеют право финансировать работы, предусмотренные утвержденными сметами путем: единовременного внесения платы по отдельной строке в квитанциях

- путем внесения платы в рассрочку на определенный период, принятый общим собранием.

3.16.. Услуги УО, не предусмотренные настоящим Договором выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине и не по вине ее работников.

4.3. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возник для Собственника вследствие недостатка денежных средств на содержание или ремонт общего имущества дома в связи с невнесением платы за содержание помещения в полном объеме.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает ущерб имуществу Собственников либо общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещении Собственника.
- использования собственником помещения (либо общего имущества МКД) не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ либо условий настоящего Договора;
- не обеспечения Собственником своих обязательств по настоящему Договору;
- аварий, произошедших по вине Собственника, при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.6. Собственник несет ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам, если в период его отсутствия в течение 24 часов доступ в помещение для устранения аварийной ситуации для работников Управляющей организации был невозможен.

4.7. Собственник несет ответственность за нарушения требований пожарной безопасности, правил пользования газовыми бытовыми приборами, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.8. Собственники несут ответственность по соблюдению Правил содержания домашних животных в соответствии с Правилами, утвержденными областной думой Воронежской области.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА.

5.1. Собственник дома осуществляет контроль деятельности Управляющей организации по исполнению условий настоящего договора (дополнительных соглашений к нему) через посредством составления соответствующих актов при участии:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества многоквартирного дома и его инженерного оборудования;
- в профилактических осмотрах кровли, подвалов иного общего имущества многоквартирного дома с целью подготовки предложений по ремонту;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

5.2. Собственники вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию и действующих на основании договора с Собственником.

5.3.. Помимо указанных выше действий, как Собственники, так и Управляющая организация вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для применения мер административного воздействия.

5.4.. Для документального оформления претензий друг другу стороны следуют следующему регламенту:

5.4.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Управляющей организацией составляется Акт:

Акт подписывается комиссией, включающей представителя Управляющей организации. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. Акт составляется в двух экземплярах. Один экземпляр акта хранится у собственника многоквартирного дома, второй в Управляющей организации.

5.4.2. В случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, того или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт. Акт подписывается комиссией, включающей представителя Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации). Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. Указанный акт должен быть составлен и подписан уполномоченным представителем Управляющей организации не позднее 48 часов с момента обращения Собственника (нанимателя, арендатора) в аварийно-диспетчерскую службу.

5.4.3. Недостатки в работе Управляющей организации, выявленные в рабочем порядке комиссией (группой) собственников, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10-ти календарных дней с момента получения акта.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

а) По соглашению сторон.

б) В судебном порядке.

в) В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

г) Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если собственник принял иные условия Договора многоквартирным домом, такие как, принятие тарифа по ремонту и содержанию в одностороннем порядке, цена которого изменена в сторону уменьшения, без согласования Управляющей организации, при рассмотрении вопроса о его пролонгации, и другие условия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, в случае систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, предусмотренных п.п. 1.6. настоящего Договора с оформлением акта,

согласно п 5.4.3. Договора.

Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении Договора не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения собственника

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы местного самоуправления и другие стороны, задействованные в выполнении договорных обязательств.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

6.8. Стороны обязаны завершить все финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора. В случае расторжения договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или изменении обслуживающей организации Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации, образовавшиеся в связи с инвестированием в общее имущество дома собственных денежных средств Управляющей организации, полученных ею не за счет средств собственников за содержание и ремонт общего имущества дома, в соответствии с данными учета лицевого счета дома.

6.9. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора до окончания срока его действия Договор считается продленным на следующий календарный год.

6.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору,

обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.5 В случае обнаружения противоречий между условиями настоящего договора и действующим законодательством, приоритет отдается закону.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 (пять) лет и вступает в действие с 01 января 2021 года.

8.2. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, на условиях действовавших на дату окончания срока.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

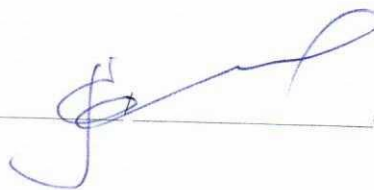
9.1. Настоящий договор заключен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит 3 Приложения:

1. Приложение № 1-Состав общего имущества дома.
2. Приложение № 2 -Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
3. Решение единственного собственника помещений от 28.12. 2020г, акт приема передачи квартир от 28.12.2020

Собственник: ООО «Россошанское монтажное управление»

ИНН/КПП 3627019648/362701001 ОГРН 1033664501034 ОКПО 13493843 ОКВЭД 45.25.4 р/с 40702810813300100960 в Центрально-Черноземном банке Сбербанка РФг. Воронеж Россошанское РСБ № 382 г. Россошь БИК 042007681 к/с 30101810600000000681 396657 Воронежская обл., г. Россошь, ул.Промышленная, 20

Директор **Баулин Юрий Николаевич.**



Управляющая организация:

ООО ЖКХ «Локомотив» г.Россошь

Юридический адрес: 396653 Воронежская область, г. Россошь, ул. Линейная ,1

Почтовый адрес: 396653 Воронежская область, г. Россошь, ул. Линейная ,1

ИНН/КПП 3627024750 / 362701001 р/с 40702810713300020098 ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ

БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. ВОРОНЕЖ к/с 30101810600000000681 БИК 042007681 ОКАТО 20247501000

ОГРН 1083627000820

Телефон: 5-52-02 5-42-11

gkhlokomotiv@yandex.ru

Директор **Шевченко Григорий Александрович**



Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Россось, ул. Строителей дом 3 площадь жилых помещений 645 кв.м.

№ п/п	наименование	Сроки выполнения	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб/м2
1	Общехозяйственные расходы связанные с		3,60
	<i>Функциональными действиями:</i>	<i>условия выполнения</i>	
1.1	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов	
1.2	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации	
1.3	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.: - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с обслуживанием многоквартирного дома	в порядке, определяемом Управляющей организацией	
1.4	Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей	или в порядке, определяемом Управляющей организацией	
1.5	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН	
1.6	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате,	ежемесячно	

	проведение текущей сверки расчетов		
1.7	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за отчетным	
1.8	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	по графику такого приема,	
1.9	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке обслуживания дома, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с обслуживанием дома	в порядке, установленном в Приложении № 5,6 к Договору	
1.10	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан,	
1.11	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан	
1.12	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	В соответствии с требованиями 354 Постановления правительства	
1.13	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в теч. 2х часов, или время, согласованное с потребителем	
1.14	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	В соответствии с требованиями 354 Постановления правительства	
1.15	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	ежемесячно, годового – не позднее, 2-го квартала следующего года	
1.16	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор	
1.17	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию	
1.18	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием собственников	
1.19	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение часа с момента поступления заявки в диспетчерскую службу;	
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома, в том числе накладные расходы		11,54
2.1.	Санитарное содержание мест общего пользования	Уборка подъездов	предоставляется

дома			
включает следующий перечень работ, услуг:		периодичность	
	Мытье окон	2 раза в год	
	Обметание пыли с потолков, панелей	2 раза в год	
	Влажное подметание лестн. площадок и маршей нижних трех этажей	Через день	
	Влажное подметание лестн. площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю	
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	
	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц	
	Влажная протирка:		
	-стен	2 раза в год	
	- двери входные	2 раза в год	
	-подоконники	1 раз в месяц	
	- перила	1 раз в месяц	
	-отопительные приборы	1 раз в месяц	
	- плафоны	2 раза в год	
	-почтовые ящики	1 раз в месяц	
	- шкафы для электрощитов	1 раз в месяц	
2.1.1	- уборка случайного мусора в подвале (кроме крупногабаритного мусора)	1 раз в неделю	предоставляется
2.2	Санитарное содержание придомовой территории		предоставляется
	включает следующий перечень работ, услуг:	периодичность	
	подметание свежевыпавшего снега до 2см.	ч/з 3 ч во время снегопада	
	посыпка песком	при гололеде - 1раз в сутки	
	очистка от уплотненного снега территории с усовершенствованным покрытием	1раз в сутки	
	очистка от наледи	1раз в трое суток	
	подметание территории с усовершенствованным покрытием	1раз в двое суток	
	Уборка территории от случайного мусора	1раз в три дня	
	уборка территории от листьев, сучьев, мусора	1раз в три дня	
	очистка урн от мусора	1раз в сутки	
	Обрезка кустарников покос травы побелка бордюров к празднику	По необходимости 2 раза в сезон к праздникам (2 раза в год)	
2.3	Осмотр конструкций здания, инженерных сетей, ППР, плановая проверка при подготовке к осенне-весеннему периоду		предоставляется
	включает следующий перечень работ, услуг		
2.3.1	Осмотр элементов конструкций здания:		
	- крыши	4 раза в год	
	- организованного водостока (очистка желобов и труб) при наличии	2 раза в год	
	- столярные изделия,	2 раза в год	

	– кирпичные и железобетонные конструкции стен и фасадов	1 раз в год	
	– вентиляционные каналы,	4 раза в год	
	– внутренняя и наружная отделка,	2 раза в год	
	– полы,	1 раз в год	
	– перила и ограждения конструкций лестничных клеток,	2 раза в год	
	– осенне-весенний обход	2 раза в год	
2.3.2	Энергетический участок:		
	Осмотр вводно-распределительного устройства, щитов электрических, проводки, освещения, осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	3 раза в год	
	Техническое обслуживание с отключением электроэнергии вводно-распределительного устройства, щитов электрических, проводки, освещения	1 раз в год	
	осенне-весенний осмотр ВРУ, ЩЭ, проводки, освещения	2 раза в год	
2.3.3	Осмотр инженерно-сантехнических сетей:		
	- Труб, кранов, задвижек, устранение мелких течей. Смазки штоков, набивка сальников на задвижках. Проверка КНС на герметичность (визуально), открытие ревизий КНС. Осмотр колодцев, подъездов. Проверка работоспособности водозапорной арматуры (герметичность перекрытия потока)	2 раза в месяц	
	– Плановая прочистка выпусков КНС.	1 раз в год	
	- осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1 раз в год 1 раз в месяц	
	– Осенне-весенний обход	2 раза в год	
2.4	Обслуживание общедомовых приборов учета согласно регламента:		предоставляется
2.4.1	Тепловой энергии		нет
2.4.2	Горячей воды		нет
2.4.3	Холодной воды		предоставляется
2.5	Услуги аварийно-диспетчерской службы. Локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения в течении 30 минут с момента регистрации заявки	круглосуточно	предоставляется
2.6	Обслуживание внутридомовых газопроводов МКД	За услуги по договору ф-л ОАО «Газпром газораспределение Воронеж»	предоставляется
2.7	Проверка технического состояния вентиляционных каналов и дымоходов	3 раза в год до отопительного сезона, во время отопительного сезона и после отопительного сезона	предоставляется
2.8	Услуги по дератизации и дезинфекции (списание по факту предоставления услуг)	По заявке собственников или 4 раза в год	предоставляется