Утвержден протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №_335В по ул. Мичуринской от 12.05.2022г. № 1

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом

г. Тамбов «1» июня 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭК-20», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Мордовина Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Тамбов, _ул. Мичуринская д, 335В действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, указанные в разделе 12 настоящего Договора именуемые в дальнейшем **«Собственники»,** действующие на основании протокола общего собрания собственников помещений №__1 от 12.05.2022г.., с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона» заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

1. Термины, используемые в Договоре

Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь – юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая компания – организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество Собственников (общее имущество) – принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

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

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

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

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества (не исчерпывающий) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома определяется и утверждается собственниками многоквартирного дома на общем собрании и указывается в протоколе, подписанном собственниками такого дома, в порядке, установленном жилищным законодательством.

Общая площадь помещения Собственника – сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коллективный (общедомовый) прибор учета – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

Коммунальные услуги – осуществление деятельности управляющей компанией по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг;

Коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

Нежилое помещение в многоквартирном доме – помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией);

Норматив потребления коммунальной услуги – количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета и в иных случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг;

Потребитель – собственник помещения в многоквартирном доме, жилого дома, домовладения, а также лицо, пользующееся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор утвержден и заключен в соответствии с решением от «12» мая 2022г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от 12.05. 2022 г.);

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме;

2.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ регулирующие отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

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

3. Предмет договора.

3.1. По настоящему Договору управления Управляющая компания по заданию Собственника, в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.2. Собственники обязуются определить перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложении № 3 к настоящему Договору), полностью и своевременно оплачивать работы по содержанию и ремонту общего имущества и фактически потребленные коммунальные услуги.

3.3. Все работы проводятся Управляющей компанией за счет средств Собственников помещений, а также, в установленных действующим законодательством случаях, за счет средств нанимателей жилых помещений, средств бюджетов всех уровней, пожертвований, а также любых других средств, привлекаемых для финансирования работ.

3.4. Выполнение п.п. 3.1- 3.3 осуществляется сторонами на условиях настоящего Договора.

4. Содержание и ремонт общего имущества.

4.1. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций и технических устройств многоквартирного дома, организации безопасности и контроля режима их работы, выполняемых Управляющей компанией в течение срока, установленного настоящим Договором, с целью

поддержания общего имущества в исправном состоянии и обеспечения функционирования всех инженерных систем, устройств и оборудования многоквартирного дома;

4.1.1. Технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования;

4.1.2. Выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований проекта, нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственного жилищного надзора, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

4.2. Состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется Перечнем работ (Приложение № 3 к настоящему Договору).

В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 3 к настоящему Договору, в т. ч. ремонта фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием собственников и по отдельной смете.

4.3. Границей ответственности Управляющей компании (граница эксплуатационной ответственности), после которой полную ответственность несут Собственники помещения, является:

- На системах горячего и холодного водоснабжения – запорная арматура на ответвлении от стояка (первый вентиль);
- На системе канализации – плоскость раструба тройника (на врезке в стояк);
- По электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
- По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения и входная дверь в квартиру (нежилое помещение);
- По приборам учета – все индивидуальные (квартирные) приборы учета, используемые собственниками (нанимателями) в целях расчета по показаниям таких приборов за предоставленные коммунальные услуги, находятся в собственности граждан занимающих (использующих) данные помещения, соответственно обязанность по своевременной поверке, замене и сохранности лежит на этих гражданах, вне зависимости от места их установки.

4.4 Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с технической документацией на дом (приложение № 1 к Договору). Техническое состояние общего имущества на момент заключения договора управления указано в приложении № 1 к Договору.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обязанности Управляющей компании:

5.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с «01» июня 2022г., и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников данного дома.

Выполнять следующие функции по управлению общим имуществом данного многоквартирного дома:

– оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку;

– оформление и выдача справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации;

– начисление платежей, установленных договором, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным;

– организация сбора платежей по настоящему договору со всех собственников (пользователей) на специальный расчетный счет Управляющей компанией и обеспечение перечисления собранных денежных средств на расчётные счета ресурсоснабжающих организаций и организаций, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

– осуществление контроля за показаниями приборов учёта коммунальных услуг, в том числе приборов учета тепловой энергии;

– ведение технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации на многоквартирный дом.

5.1.2. На основании обращений Собственников, либо лиц, привлечённых выполнению работ по содержанию их имущества (внутриквартирное газовое оборудование, домофоны, телевизионные антенны коллективного пользования, системы кабельного приёма телевидения и т.п.), производить начисление в едином платежном документе соответствующих платежей, при условии возмещения Управляющей компании расходов по начислению, сбору и перечислению указанных платежей и при наличии установленной Законом РФ и технической возможности начисления данных платежей. При этом Управляющая компания вправе запросить документы (протокол общего собрания, договор и т. д.), являющиеся основанием для начисления указанных

платежей.

5.1.3. Осуществлять контроль за содержанием и ремонтом общего имущества собственников (предоставлением жилищных услуг в многоквартирном доме) специализированными организациями. Из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013г. № 290, оказывать услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, указанные в приложении № 3 к настоящему договору.

Изменение перечня и периодичности оказанных услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управлению многоквартирным домом, осуществляется по согласованию с управляющей организацией путем заключения с Управляющей организацией дополнительного соглашения к договору управления Многоквартирным домом по решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов с целью обеспечения коммунальными услугами собственников и пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, в объемах соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по договороам, заключенным непосредственно с собственниками помещений.

5.1.5 В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязуется: взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами по обмену информацией, необходимой для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

5.1.6. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.7.Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

5.1.8. Управляющая компания отчитывается перед Собственниками не реже одного раза в год в течение первого квартала календарного года по выполненным объемам работ и услуг по техническому, санитарному состоянию общего имущество многоквартирного дома, работе систем и оборудования, нарушениям жильцами действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае если по истечении 10-и дней после размещения соответствующего объявления в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания, Собственники не уведомили в письменном виде Управляющую компанию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая компания размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах, и (или) на своих официальных Интернет-сайтах: **www.dom.gosuslugi.ru**. zhek-20@yandex.ru

5.1.9. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, оформлять по результатам осмотра акты (далее акты осмотра), и передавать акты осмотра на рассмотрение общего собрания собственников помещений, для принятия решения о проведении текущего (капитального) ремонта, утверждения перечня и стоимости работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на соответствующий год;

5.1.10. Информировать Собственника о порядке предоставления и жилищных и коммунальных услуг.

5.1.11. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами установленного уровня, качества в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

5.1.12. Устанавливать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с ценами и тарифами, определенными стандартами и (или) нормативами потребления коммунальных услуг, утвержденными соответствующими органами.

5.1.13. Производить сбор установленных настоящим Договором платежей.

5.1.14. Организовать работы по взысканию дебиторской задолженности.

5.1.15. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации, либо иным способом) Собственника об изменении размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее, чем за тридцать календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи. При изменении тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса (поставщиков услуг) в установленном порядке на очередной период их действия стоимость соответствующей услуги для потребителей и размер ее платы устанавливается с момента, указанного в нормативном документе органа, уполномоченного в области регулирования тарифов и установления надбавок к ним.

5.1.16 Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

5.1.17. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

5.1.18. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников помещений многоквартирного дома и принимать соответствующие меры для устранения выявленных замечаний в работе Управляющей компании.

5.1.19. Самостоятельно или с привлечением иных юридических и физических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Права Управляющей компании:

5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

5.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных инженерных систем, относящихся к общему имуществу, находящихся в помещениях Собственника и периодически информировать Собственника о техническом состоянии дома;

5.2.3. Проводить в порядке и сроки установленные законодательством проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных услуг согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;

5.2.5. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в порядке, установленном действующим законодательством нормативов потребления коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления собственником сведений о фактических показаниях приборов учета;

5.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу Собственникам (пользователям) коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2.7 Взыскивать с Собственника(ов) и пользователей в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг в рамках настоящего Договора и судебных расходов;

5.2.8 Предъявлять к оплате Собственникам (пользователям) счета за выполнение непредвиденных работ, не включённых в настоящий договор, невыполнение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей, а также ухудшение качества и перебои в предоставлении коммунальных услуг. Порядок производства и оплаты таких неотложных работ установлен п.6.11. и 6.12. настоящего Договора.

5.2.9. Производить дополнительные начисления Собственникам и пользователям в платёжном документе плату за вывоз крупногабаритных отходов, находящихся в местах общего пользования (подвалы, лестничные площадки и т.д.) и на территории, входящей в состав общего имущества МКД, исходя из фактически понесенных Управляющей компанией затрат. Кроме того, Управляющая компания вправе производить доначисление Собственникам и пользователям отдельных подъездов многоквартирных домов за страхование лифтов, проведение технического диагностирования, электроизмерительных работ лифтов, а также за проведение экспертизы промышленной безопасности лифтов, отработанных нормативный срок службы.

5.2.10. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника (пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта (при участии Собственника данного помещения или лица, проживающего в указанном помещении или Собственника другого помещения в многоквартирном доме) и предупреждения Собственника (пользователя), вправе произвести доначисление платы за коммунальные услуги по настоящему договору за весь период проживания в квартире незарегистрированных граждан. Установление периода проживания в помещении лиц без регистрации, производится на основании свидетельских показаний и иных допустимых в соответствии с законодательством доказательств.

5.2.11. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, принадлежащем Собственнику, грозящих повреждениями Общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее Собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника либо проживающего совместно с ним лиц(а) для обеспечения доступа сотрудников Управляющей компании в данное помещение, Управляющая копания вправе ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в квартиру (нежилое помещение),

собственника которой нет на месте. При этом Управляющая компания обеспечивает составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей компании и не менее чем двумя свидетелями (желательно Собственниками соседних помещений). Для вскрытия помещения следует вызвать сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе её устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется ему заказным письмом.

После устранения аварии квартира опечатывается Управляющей компанией в присутствии свидетелей и представителя полиции, закрывается на замок, устанавливаемый, Управляющей компанией. Об этом делается отметка в Акте о вскрытии квартиры (нежилого помещения). Ключ от замка передается указанному в Акте представителю Управляющей компании, который снимает печати и открывает квартиру в присутствии Собственника, после его обращения с соответствующим письменным заявлением в Управляющую компанию.

В случае, если причиной аварии стало нарушение Собственником действующих норм и правил, а также настоящего Договора, то Собственник обязан возместить Управляющей компании и другим собственникам причиненные убытки. Управляющая компания в этом случае выставляет Собственнику счет на оплату с приложением сметы на устранение последствий аварии, включая затраты на проникновение в помещение. Собственник обязан оплатить счет в течение 30 календарных дней с момента его получения либо в течение 40 календарных дней с момента направления его Собственнику по почте заказным письмом.

Если авария произошла в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей компании (см. п. 4.3. настоящего Договора), то затраты на устранение аварии и возмещение убытков собственникам и общему имуществу несет Управляющая компания.

5.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.3. Обязанности Собственника:

5.3.1. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, оплачивать предоставленные по Договору услуги и выполненные работы, в том числе плату за управление, эксплуатацию, техническое обслуживание, а также коммунальные услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе оплату коммунальных услуг, приходящихся на места общего пользования многоквартирного дома. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями Договора и утвержденным Управляющей компанией порядком.

5.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования при использовании принадлежащего ему помещения (помещений) и общего имущества в многоквартирном доме.

5.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником, и наличии лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении (а также временно (более пяти календарных дней) проживающих без регистрации), об имеющихся в соответствии с законодательством льготах, для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих (по результатам регистрации).

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании личные данные (ФИО, паспортные данные и т.п.) нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить в Управляющую компанию копию договора купли-продажи жилого помещения (аренды, найма, иного гражданско-правового договора либо копию вступившего в законную силу решения суда о признании за лицом права собственности на помещение) и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.4. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины потребляемой мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

5.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику (ам) и лицам, проживающим в многоквартирном доме услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с соответствующими уполномоченными органами и службами.

5.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

5.3.9. Использовать только приборы учета, прошедшие поверку в установленном порядке. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3.10. Не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления без письменного согласия Управляющей компании.

5.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

5.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла и прочих коммуникаций.

5.3.13. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета. Собственник обязан в соответствии с уведомлением, полученным от Управляющей компании, допустить в заранее согласованное время представителя и (или) работника Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и сверки их с данными об оплате, но не чаще 1 раза в 6 (шесть) месяцев.

5.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

5.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ, действующими нормативными актами Правительства РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления и настоящим Договором.

5.3.16. В случае планируемого изменения линейной схемы размещения электроприборов в помещении, предусмотренной проектом, собственник обязан обеспечить согласование новой линейной схемы за свой счет с организацией энергонадзора.

5.3.17. Переоборудование и (или) перепланировка помещения должна производиться собственником только в случае наличия решения о согласовании перепланировки и (или) переоборудования в соответствии с действующим законодательством.

Собственник обязуется не осуществлять перепланировки и (или) переоборудования принадлежащего ему помещения без письменного согласования с Управляющей организации и без наличия соответствующего разрешения компетентных государственных и (или) муниципальных органов (то есть самовольно). В числе прочего Собственник не вправе самовольно осуществлять переустройство помещения, переоборудование инженерных сетей, изменение имеющихся схем учета поставки коммунальных услуг, установку наружных технических средств.

В частности, Собственник обязан не осуществлять действий, которые ведут к:

- нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания;
- нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, в т. ч. стояков и трубопроводов канализации и водоснабжения (до вентилей на вводах в квартиру); полотенцесушителя; стояков, трубопроводов и отопительных приборов; несанкционированное присоединение к стояку дополнительных отопительных приборов, установка непредусмотренных устройств различной конструкции, регулирующих теплоотдачу; нарушение целостности строительных конструкций системы вентиляции (изменение сечения воздуховодов, частичные вырезы и т.п.); штробление и вырезания в несущих монолитных конструкциях зданий;
- ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли;
- нарушению противопожарных устройств и средств экстренной эвакуации (в том числе пожарных балконных лестниц при их наличии по проекту);
- загромождению крупногабаритными предметами путей эвакуации;
- ухудшению условий эксплуатации помещений и проживания всех или отдельных жильцов.

5.4. Права Собственника:

5.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда их имуществу и безопасные для жизни и здоровья.

5.4.2. Получать от Управляющей компании акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

5.4.3. Получать от Управляющей компании информацию об объемах и качестве коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, условиях, их предоставления (выполнения), изменении размера и порядка платы за коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

5.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

5.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги за период их предоставления ненадлежащего качества по настоящему Договору;

5.4.6. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по настоящему договору работ, а также при необходимости подписывать акты приемки выполненных работ.

5.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

6. Цена и порядок расчетов

6.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие работы и услуги:

6.1.1. коммунальные услуги (отопление, электроснабжение, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение – в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

6.1.2. коммунальные услуги, расходуемые общим имуществом (в том числе местами общего пользования), в том числе освещение мест общего пользования и придомовой территории, электроснабжение инженерных систем и оборудования, в том числе лифтов, насосов и т. п., отопление мест общего пользования, технических этажей, техподполья, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, приходящееся на общее имущество, при наличии в данном многоквартирном доме указанных коммунальных услуг – в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ;

6.1.3. содержание и текущий ремонт общего имущества (обязательные и (или) дополнительные работы по содержанию общего имущества).

За работы по капитальному ремонту общего имущества, за обслуживание лифтового хозяйства и внутридомовых газопроводов Управляющая компания вправе выставлять отдельные счета либо, при расчетах по единому платежному документу, выделять данные платежи отдельными строками;

6.1.4. управление многоквартирным домом;

6.1.5. капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (по отдельной строке в счете-квитанции) – в соответствие с Законом Тамбовской области от 23.07.2013года № 309-З.

Пункты 6.1.2. - 6.1.5. соответствуют структуре платы, предусмотренной ст. 154 Жилищного кодекса РФ.

6.2. Расчетным периодом является один календарный месяц.

6.3. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством (до 10 числа месяца, следующего за расчетным) и указывается в платежном документе.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется на обязательном общем собрании собственников помещений в зависимости от стоимости работ и услуг, включённых в настоящий договор. Размер платы определяется с учетом предложений Управляющей компании.

Определение размера платы для Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, производится исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество, то есть пропорционально площади принадлежащего ему помещения. Плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается региональным оператором по капитальному ремонту.

6.5. Размер платы за обслуживание лифтов и внутридомовых газопроводов определяется как произведение тарифа на указанные услуги, применяемого специализированной организацией, исходя из стоимости такой услуги на 1 кв. м. принадлежащего (занимаемого) помещения в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание жилого помещения (в соответствии с ч. 1 п. 2 ст. 154 ЖК РФ) устанавливается настоящим договором.

Управляющая компания вправе, не чаще одного раза в год в период действия настоящего Договора, проиндексировать размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом и содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по Тамбовской области по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации. При этом указанной индексации не подлежат работы и услуги, стоимость на которые устанавливается специализированными организациями в соответствии с условиями договоров, заключенных с Управляющей компанией. Стоимость работ и услуг, оказываемых такими организациями (обслуживание лифтов, внутридомовых газовых трубопроводов) изменяется на основании их уведомлений Управляющей компании об изменении стоимости выполняемых ими работ и оказываемых услуг, и уведомлений Управляющей компанией Собственников на обратной стороне платежного документа, но не чаще одного раза в год.

6.6. Работы и услуги по содержанию и ремонту объектов, не являющихся общим имуществом, производятся за дополнительную плату за счёт Собственника (пользователя) данного имущества. К таким

объектам относятся помещения в многоквартирном доме, принадлежащие на праве собственности одному или нескольким Собственникам, инженерное оборудование в данных помещениях, а именно:

- ответвления от стояков газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, в т. ч. радиаторы отопления;
- системы электроснабжения от индивидуального либо общего (квартирного) прибора учёта;
- индивидуальные и общие (квартирные) приборы учёта электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения;
- установленное в помещении санитарно-техническое оборудование (ванны, раковины, унитазы и т.д.), включая сифоны на системах канализации;
- другое оборудование, предназначенное для обслуживания одного помещения.

6.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных услуг исходя из показаний приборов учета. При отсутствии приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления города Тамбова.

Расчет платы за коммунальные услуги, в том числе в местах общего пользования, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Расчеты за коммунальные услуги при использовании индивидуальных приборов учета производятся в следующем порядке:

- Собственник (пользователь) указывает в соответствующих графах единого платежного документа показания приборов учета за расчетный месяц.

6.8. На момент заключения настоящего договора устанавливается размер платы за:

- содержание и текущий ремонт (перечень работ в соответствии с приложением № 3 к настоящему договору) 7,40 руб. за 1 кв. м. общей площади помещения;
- управление многоквартирным домом 4.00 руб. за 1 кв. м. общей площади помещения;
- техническое обслуживание внутридомовых газопроводов 0,2067 руб. за 1 кв. м. общей площади помещения;
- взнос на капитальный ремонт - в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- плата за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз твёрдых коммунальных отходов) устанавливается по государственно регулируемым ценам (тарифам) и рассчитывается в порядке определенным Постановлением о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

При наличии индивидуального прибора учета размер платы определяется по тарифу на единицу соответствующего ресурса, установленному в порядке определенном действующим законодательством.

Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определенные данным пунктом Договора установлены с учетом налога на добавленную стоимость (НДС), при этом НДС исчисляется по ставке, установленной п. 3 ст. 164 Налогового кодекса РФ на дату оказания услуг, выполнения работ по настоящему Договору. Ставка НДС в размере 20% исчисляется и уплачивается сверх себестоимости услуг (работ) определенных (перечисленных) в настоящем пункте Договора. В случае принятия закона РФ об изменении ставки НДС, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, никаких дополнительных решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется, а изменившаяся ставка НДС применяется к установленной настоящим договором стоимости услуг с даты вступления соответствующего закона РФ в силу.

6.09. В случае, если жилое помещение используется нанимателями по договору социального найма жилого помещения либо по договору найма специализированного жилого помещения, Управляющая компания предъявляет к оплате платёжные документы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги к данным нанимателям (ч 4 ст. 155 ЖК РФ).

6.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае выделяется в счете–квитанции отдельной строкой и производится Собственником.

6.11Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств Собственника в соответствие с Законом Тамбовской области от 23.07.2013 года № 309-З.

6.12. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с

учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, установленном действующим законодательством.

6.13. В случае неисправности индивидуальною прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

6.14. В случае неисправности индивидуальною прибора учета или по истечении срока его службы и (или) поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Расходы на поверку индивидуальных приборов учета, их замену в случае неисправности или несоответствия класса точности требованиям действующей нормативно-технической документации, истечения срока службы несет Собственник.

6.15. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан и отсутствии в данном жилом помещении индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета объем коммунальных услуг рассчитывается исходя из количества собственников такого помещения.

В случае получения Управляющей компанией от Собственника данных о регистрации в таком помещении граждан (собственник, члены семьи, иные лица), с момента предоставления указанной информации расчет за коммунальные услуги (в отсутствие приборов учета) производится по данным регистрации.

6.16. В случае фактического расхождения с заявленными данными о регистрации фактического количества постоянно проживающих в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, лиц Управляющая компания вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, который подписывается представителем Управляющей компании и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - представителем Управляющей компании и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом, и пересчитать плату за коммунальные платежи по фактическим данным. Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется Управляющей компанией в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции для составления протокола об административном правонарушении и привлечения виновных лиц к административной ответственности. Копия акта направляется собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

7. Ответственность сторон

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, находившихся при исполнении своих служебных обязанностей.

7.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, Управляющая компания вправе производить начисление пеней в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.

7.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения обязательств.

7.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания проводит соответствующую проверку с составлением акта и производит перерасчет коммунальных платежей. В случае образования задолженности Собственника перед Управляющей компанией по коммунальным платежам, если Собственник в течение 10 дней с момента получения предупреждения не погасил имеющуюся задолженность, Управляющая компания вправе в судебном порядке взыскать с него имеющуюся задолженность и пени, предусмотренные настоящим договором.

В случае отказа Собственника от подписания акта проверки либо в случае невозможности установить контакт с Собственником об этом делается отметка в акте с подтверждением не менее чем двух свидетелей, которые также подписывают акт проверки. В этом случае акт проверки высылается Собственнику в течение семи рабочих дней по почте заказным письмом с уведомлением.

7.6. Собственник несет ответственность за нарушение санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований в соответствии с действующим законодательством.

В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома либо его отдельных элементов и непринятия собственниками помещений соответствующего решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, а равно отказ собственников от предложения Управляющей компании провести необходимые ремонтные работы, с дальнейшим возмещением Управляющей компании стоимости выполненных работ, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств но настоящему договору

8.1. Собственники вправе проверять объёмы, качество и периодичность услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в том числе путём проведения соответствующей экспертизы.

8.2. При поступлении от Собственников соответствующего запроса Управляющая компания обязана информировать их о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, предусмотренных настоящим договором, в сроки, установленные действующим законодательством.

8.3. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

8.4. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей компании либо уполномоченным на то лицом.

8.5. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую компанию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

8.6. Собственник вправе требовать от Управляющей компании устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Ответ на обращение, поступившее в Управляющую компанию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной *форме* по почтовому адресу, указанному в обращении.

8.7.В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет или в официальных печатных изданиях, управляющая организация вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

9. Особые условия

9.1. Управляющая компания не несет ответственности за действия своих сотрудников в случае причинения ими убытков Собственнику или третьим лицам, если Собственник не оформлял вызов (заявку) на соответствующие работы в Управляющей компании (в частности, через диспетчера). В этом случае ответственность лежит на Собственнике.

9.2. Извещения и информация общего характера (не касающаяся исключительно конкретного Собственника), в том числе об изменении порядка оказания тех или иных услуг и выполнения работ, изменения прейскуранта работ и услуг, оказываемых в соответствии с действующими нормами и правилами за отдельную плату, информация об изменении платежных реквизитов, информация об изменении ежемесячных платежей и прочая подобная информация считается надлежащим образом доведенной до сведения всех Собственников, если она опубликована на официальном сайте Управляющей компании zhek-20@yandex.ru а также размещена в местах общего пользования в холлах (подъездах) первого этажа соответствующего многоквартирного дома.

Извещения, уведомления, претензии и прочие подобные документы, имеющие отношение исключительно к конкретному Собственнику, направляются Собственнику заказным письмом либо телеграммой по адресу, указанному в настоящем Договоре. При этом отправление, направленное заказным письмом, считается сделанным на седьмой день после даты штемпеля почтового отделения места отправления. Уведомление (извещение, сообщение), переданное телеграммой, считается полученным в день отправления телеграммы.

Извещения-счета об оплате по настоящему Договору считаются сделанными и надлежащим образом полученными собственниками путем доставления извещения-счета в почтовый ящик в многоквартирном доме или посредством вручения извещения-счета под расписку Собственнику либо любому из проживающих с ним лиц.

Адрес для направления корреспонденции Собственнику может быть изменен на основании письменного сообщения Собственника с указанием нового адреса, переданного Управляющей организации лично собственником под роспись. Корреспонденция, направленная Собственнику по старому адресу по истечении двух недель с момента уведомления Собственником Управляющей компании, считается ненадлежащим образом переданной.

9.3. Заключение (подписание) Собственниками настоящего Договора является дачей согласия Управляющей компании на обработку персональных данных, в соответствии с требованиями закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» для обработки с привлечением третьих лиц, осуществляющих функции по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также оформление и изготовление платежных документов.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не зависящих от воли сторон. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

10.3. 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.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключается на срок 1 год.

11.2. Началом срока исполнения Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, а также датой, с которой начинается начисление Собственнику платежей, является 1 июня 2022 г.

11.3. Если за тридцать дней до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит о его изменении, расторжении или заключении на иных условиях, то настоящий договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

11.4. В случае расторжения Договора в установленном законом порядке либо в случае прекращения его действия и отказа собственников выраженного в протоколе общего собрания, проведенного в соответствии с жилищным законодательством, от продления на новый срок, Управляющая компания за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением таким домом, вновь выбранной Управляющей организации, Товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме на основании письменного заявления.

11.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников, с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

11.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1 – техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2 – перечень технической документации на дом.
3. Приложение № 3 – перечень и стоимость работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

11.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая компания
ООО «ЖЭК-20»
Адрес: 392032, г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 120
р/с № 40702810900000001629
к/с 30101810600000000755
ИНН 6829116375 **КПП** 682901001
БИК 046850755
АО Банк «ТКПБ»

Генеральный директор ООО «ЖЭК-20» /А.Н. Мордовин

М. П.

Собственники МКД

Приложение № 1
к договору № 1 от 12.05.2022

Перечень, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: _____
2. Серия, тип постройки: _____
3. Год постройки_____.
4. Степень износа_ _%_____
5. Общая площадь МКД/жилая площадь: _____
6. Количество этажей _____
7. Наличие подвала _____
8. Наличие технического этажа _____
9. Общая площадь помещений общего пользования(общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)_____кв.м
10. Количество лестниц_____шт.
11. Площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки _____
12. Площадь технических подвалов_____**кв.м**
13. Площадь МКД(жилая) _____ _**кв.м.**
14. Площадь нежилых помещений МКД_____**кв.м.**
15. Общая площадь дома _____**кв.м.**

Техническое состояние и состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. **Тамбов, ул. Жуковского, д. 2А** на момент заключения настоящего договора управления

№ п/п	Наименование имущества	Кол-во ед.	Площадь м. кв.	Протя-женность м.	Техническое состояние
1	2	3	4	5	6
1	**Помещения:** 1.1. Технические помещения (колясочные, щитовые и т.п.) 1.2. Лестничные марши (перила, ограждающие конструкции) 1.3. Лестничные площадки 1.4. Почтовые ящики 1.5. Подвалы 1.6. Чердаки 1.7. Вестибюли - состояние полов - состояние дверей 1.8. Окна 1.9. Камеры мусороприемников 1.10. Шахты лифтов 1.11. Проходные подъезды				
2	**Ненесущие конструкции:** 2.1. Входные козырьки у подъездов 2.2. Входные лестничные марши 2.3. Отмостки				
3	**Сети канализации, всего м.**				
4	**Электрические сети**				
5	**Электрооборудование** 5.1. В Р У 5.2. Этажные щиты 5.3. Электроосветительная арматура 5.4. Электросчетчики общего учета				
6	**Газовые сети, всего м.** 6.1. Запорная арматура 6.2. Трубопроводы				

7	**Сети отопления** 7.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 7.2. Запорная арматура (вентили/краны) 7.3. Отводы 7.4. Количество хомутов 7.5. Элеваторные узлы				
8	**Сети ГВС, всего м.** 8.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 8.2. Запорная арматура (вентили/краны) 8.3. Отводы				
9	**Сети ХВС, всего м.** 8.1. Запорная арматура (задвижки/краны) 8.2. Запорная арматура (вентили/краны) 8.3. Отводы				
10	**Крыши, кв. м.** 10.1. Оголовки 10.2. Водосточные трубы, колена, воронки				
11	**Состояние вытяжной вентиляции и вентканалов**				
12	**Фундаменты**				
13	**Межпанельные швы**				

Приложение № 2
к договору № 1 от 12.05.2022г

Перечень технической документации на дом № 335В по ул. Мичуринской, переданной на хранение и техническое сопровождение Управляющей компании

№ п/п	Наименование документа	Исходное техническое состояние
1	2	3

Примечание: Восстановление полного объема технической документации и проведения ее в надлежащее состояние является дополнительной работой в соответствии с договором управления и осуществляется за отдельную плату.

Приложение №3 к договору управления от 12.05.2022г. № 1

Перечень и стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: ул.Мичуринская, 335В

№ п/п	Наименование работ	Виды работ	Периодичность	Стоимость, руб./м2 в месяц
1.	**Управление многоквартирным жилым домом**			
	Управление многоквартирным жилым домом	Организация работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.	Постоянно	4,00
		Работа с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг на основании заключенных договоров.		
		Работа с потребителями по предоставлению ЖКУ.		
		Услуги по приему платежей, формированию и выпуску единого платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг		
		Услуги по открытию и ведению лицевых счетов, регистрационному учету граждан		
		Услуги по расчету платежей за коммунальные ресурсы и критериев снижения за некачественное предоставление услуг		
		Услуги по подготовке и доставке счета-квитанции, приему платежей, расчету льгот, оплате поставленных ресурсов населению		
		Услуги по истребованию задолженности		
		Иные услуги и работы по управлению МКД		
	Итого плата за управление многоквартирным домом			**4,00**
2.	**Содержание общего имущества многоквартирного дома**			
	Уборка прилегающей территории, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома	Подметание прилегающей территории с придомовой территории в летний период.	ежедневно	1,52
		Сдвигание и подметание снега в зимний период.	По мере необходимости, согласно норм.	
		Удаление наледи, посыпка подходов к подъездам и пешеходных зон песчаной смесью.	По мере необходимости	

	Содержание помещений общего имущества	Мытье пола, л/площадок и маршей	1 раз в неделю	1,50
		Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников и отопительных приборов	2 раз в год	
		Дератизация помещений общего имущества.	По мере необходимости	0,04
		Дезинсекция помещений общего имущества.	По мере необходимости	
	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт, подготовка многоквартирного дома к отопительному сезону и эксплуатация инженерных систем.	Проведение техосмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств,в системах водопровода и канализации,теплоснабжения (за исключением приборов учета).	2 раза в год	3,09
		Прочистка канализационного лежака	По мере необходимости	
		Содержание кровли, устранение аварийных протечек.	По мере необходимости	
		Консервация систем центрального отопления.	Весенне-летний период и по мере необходимости	
		Регулировка,испытание, расконсервация систем центрального отопления (за исключением приборов учета), проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий.		
		Частичное восстановление нарушенной теплоизоляции подвальной разводки внутридомовых инженерных коммуникаций.		
		Укрепление и частичный ремонт окон		
		Обслуживание систем водопровода, канализации, теплоснабжения, эл.снабжения. Диспетчерское обслуживание.	Ежедневно	
	Обслуживание систем вентиляции	Проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции.	1 раза в год и по мере необходимости	0,59
		Прочистка дымо-вентиляционных каналов		
	Аварийное обслуживание			0,66
	Аварийное обслуживание	Устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных коммуникациях.	При возникновении аварийных ситуаций	
		Откачка воды из подвалов, залитых в результате аварий на коммуникациях.		
Итого плата за содержание общего имущества				**7,40**
3.	**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома**			0,00

	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий и внешних сооружений	Мелкий ремонт кровли.	По мере необходимости только в пределах суммы заложенной на данную статью расходов	
		Ремонт отдельными местами, окраска цоколей.		
		Ремонт отдельными местами отмостки		
		Ремонт отдельными местами поверхностей наружных стен		
		Частичный ремонт козырьков над входами в подъезд, ступеней и площадок при входе в подъезд.		
		Частичный ремонт пристроенных входов в подвал		
	Текущий ремонт внутридомовых инженерных коммуникаций	Ремонт и замена отдельных частей ВРУ, этажных РЩ, светильников (за исключением приборов учета).		
		Текущий ремонт электросетей с заменой отдельных участков.		
		Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) вводной запорной и регулировочной арматуры (отопление,ХВС,ГВС, канализация)		
		Текущий ремонт и замена (не подлежащей ремонту) запорной и регулировочной арматуры разводки по стоякам (отопление,ХВС, ГВС, канализация).		
Итого плата за текущий ремонт общего имущества				**0,00**

При применении в данном перечне работ понятия - **частичный ремонт** - ремонт выполняется в объемах не превышающих 15% от площади (протяженности, объема) подлежащих ремонту конструкций (элементов)

При применении в данном перечне работ понятий - **ремонт отдельными частями (местами, участками, элементами)** - ремонт выполняется в объемах не превышающих 5% от площади (протяженности, объема) подлежащих ремонту конструкций (элементов)

Итого размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту (п.п.1-3)	***11,40***

4.	**Дополнительные работы и услуги**			
	Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов	Проведение технических осмотров	По графикам в соответствии с требовниями нормативно-технических документов	**0,2067**
		Выполнение аварийных работ	При возникновении аварийных ситуаций	