

Договор
управления многоквартирным домом

г. Корсаков

«25» 11 2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «МИР»

ОГРН № 1146504001599, ИНН 6504012101, лицензия № 000167 от 26 октября 2015 года на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданная государственной жилищной инспекцией Сахалинской области на основании решения лицензионной комиссии (далее - лицензия), в лице генерального директора Громовой Ольги Петровны действующего на основании Устава в дальнейшем именуемое «Управляющая организация», с одной стороны, и

Иванова Ирина Владимировна
(фамилия, имя, отчество гражданина, с указанием сведений о документе, удостоверяющем личность, с

указанием всех собственников помещения (и) на праве общей долевой собственности

паспорт: 6407643767 от 24.07.2007 г. М.П. - Корсакова
или наименование юридического лица-собственника с указанием документа, подтверждающего

полномочия (права) лиц на заключение договоров)

являющ(и) собственник(ами)

Иванова Ирина Владимировна

(нежилого (х) помещения (и), квартир (ы) № _____, комнат (ы) в коммунальной квартире)

№ _____ общей площадью _____ кв.м, жилой площадью 2506,3 кв.м на _____ этаже 5 этажного многоквартирного дома

по адресу: 694000 - Корсаков, ул. Корсаковой 9. 11.
(индекс, улица, номер дома)

(далее Многоквартирный дом), на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое либо нежилое помещение)

№ _____ » _____ г выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

«Собственник(и) помещения(и)», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

платонская улица саханский д 1 от 25.11.2012г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в указанном Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении всех условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства и иными актами, содержащими нормы гражданского права, а также законами и актами Российской Федерации, регулирующими управление многоквартирными домами, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей (далее - законодательство об управлении МКД).

2. Предмет Договора

2.1. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества Собственникам помещений в таком доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым вращочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - входные соединения клеммы автоматических включений, расположенных в этажном щитке.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении 1.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома указаны в Приложениях 2 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью Договора (изменения и дополнения перечня принимаются на Общем собрании Собственников многоквартирного дома). Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного Соглашения между Собственником и Управляющей организацией. Соглашение составляется в 2-х экземплярах и подписывается обеими сторонами. Порядок проведения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения определяется жилищным законодательством.

2.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией, указанный в Приложении 3 исключен из настоящего Договора в силу изменения Закона и в связи с переходом собственников на прямые договора.

2.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее года.

2.7. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет средств собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимого объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана

3.1.1. - самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы;

- за 10 рабочих дней до начала перерыва в работе внутридомовых инженерных систем информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных ресурсов, связанных с ремонтом, проводимым на внутридомовых инженерных системах, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных ресурсов, в связи с ремонтом на внутридомовых инженерных сетях;
- по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных ресурсов ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных ресурсов;
- не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.
- производить по требованию Собственника сверку платы за жилищные услуги и не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства Российской Федерации и Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);
- нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.2. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям нормативных правовых документов, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений исходя из суммы денежных средств оплаченных собственниками и нанимателями жилых помещений;

- принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим Договором платежей и взносов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ;

- обеспечить сохранность документации, полученной от управляющей ранее организации, в соответствии с действующим законодательством РФ;

- рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;

- информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении услуг, предоставления коммунальных ресурсов качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, а в случае личного обращения - немедленно;

3.1.3. Предоставлять Собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:

- документы, необходимые для производства перевода помещений из нежилого в жилое, перепланировки, в течение трех рабочих дней с момента обращения;

3.1.4. Ежегодно, предоставлять отчеты собственникам, о расходовании денежных средств, о выполненных работах и оказанных услугах. Способ предоставления отчета определяется общим собранием.

3.1.5. Информацию об изменении тарифов по содержанию и ремонту помещений доводить до Собственника не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение.

3.1.6. Заключить договор с органами социальной защиты населения для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в т.ч. коммунальных ресурсов используемых на содержание общего имущества, для Собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по установленному Договору, в порядке установленном законодательством.

3.1.7. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения о проведении капитального ремонта, его объеме и стоимости, о сроках проведения и порядке финансирования ремонтных работ.

3.1.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора, представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, комиссией по акту приема-передачи, с участием представителя подразделения администрации города, курирующего вопросы ЖКХ, вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ, жилищный кооператив, непосредственное управление), или организации, получившей право управления по конкурсу, согласно решению Общего собрания Собственников или конкурсной комиссии администрации города. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

3.1.9. По запросу Собственника оказывать информационно-правовую помощь в отношении положений настоящего Договора.

3.2. Права Управляющей организации.

3.2.1. Управляющая организация имеет право:

- Самостоятельно определять порядок, способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, с учетом заявлений собственников;
- Самостоятельно определять порядок, способ и виды необходимых работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- требовать внесения платы за потребленные жилищные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи;

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и Договором.

3.2.2. Производить, согласно установленным правилам, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра.

3.2.3. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора.

3.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случаях, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел и двух понятых.

3.2.6. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.

3.2.7. Изменять стоимость услуг за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 15%, в соответствии с официально установленным уровнем инфляции, а также расчетами, характеризующими изменение объективных условий своей деятельности: цен и в технологическом процессе продукции, вводе в эксплуатацию новых объектов и прочих условий.

3.3. Собственник обязуется: - В части потребления коммунальных услуг – Собственник помещения от своего имени заключает договора водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором (РО)

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренного Приложением 2.

3.3.3. Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги в течении 10 дней, с момента выставления счет-квитанций - за содержание и ремонт многоквартирного дома – оплата производится непосредственно в управляющую организацию либо через расчетно-кассовую систему, для дальнейшего перечисления средств на расчетный счет управляющей организации, в соответствии с установленным договором на начисление, обработку и сбор платежей населения.

- за коммунальные услуги - оплата производится непосредственно ресурсоснабжающей организации, через расчетно-кассовую систему, для дальнейшего перечисления средств на расчетный счет соответствующих ресурсоснабжающих организаций либо непосредственно на счет ресурсоснабжающей организации, в соответствии с установленным договором на начисление, обработку и сбор платежей населения.

3.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные ресурсы используемые на содержание общего имущества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных ресурсов, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, пересоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Ежегодно до Июня получать отчет о выполнении настоящего Договора за истекший год.

3.4.6. Порядок и время проведения капитального ремонта утверждать на Общем собрании Собственников.

4. Порядок определения цены Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок ее внесения

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на Общем собрании Собственников многоквартирного дома и Управляющей организации из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения, включая плату за работу и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме устанавливается по решению Общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации, являющегося неотъемлемой частью договора (Приложение № 2 к настоящему договору).

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные ресурсы используемые на содержание общего имущества, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные ресурсы используемые на содержание общего имущества, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

4.3. Размер платы за коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества определяется в соответствии с утвержденными нормативами и тарифами. В случае изменения в установленном порядке нормативов и тарифов на коммунальные ресурсы управляющая организация применяет новые нормативы и тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно правового акта.

4.4. Стоимость услуг за содержание и ремонт жилого помещения подлежит повышению не более чем на 15%, в соответствии с официально установленным уровнем инфляции, а также расчетами, характеризующими изменение объективных условий своей деятельности: цен и в технологическом процессе продукции, вводе в эксплуатацию новых объектов и прочих условий.

4.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4.6. Собственник вносит плату в десятидневный срок с момента выставления счет-квитанции.

4.7. Плата за помещения и коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным. В платежном документе указываются сведения в соответствии с требованиями Постановления Правительства от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

4.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилищные услуги и все виды коммунальных ресурсов используемых на содержание общего имущества, рассчитываемых исходя из нормативов потребления.

4.9. В случае не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества Собственник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

4.10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

4.11. В силу изменения закона, вопрос изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, решается собственником, непосредственно с РСО и РО в порядке, установленном Постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

4.12. В случае исправления выявленных недостатков, несвязанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником помещения за оказание услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, РСО несет ответственность за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно

соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

5.3 Собственник несет ответственность за несвоевременную и неполную оплату коммунальных услуг перед соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) платы за коммунальные услуги Собственник помещения (наниматель жилого помещения) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников помещения (нанимателя жилого помещения) в Многоквартирном доме, а также перед иными лицами, за ущерб, возникший в результате ее действий или бездействий в порядке, установленном законодательством.

5.5. Не размещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации либо размещение информации не в полном объеме, размещение заведомо искаженной информации влечет административную ответственность по статье 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней со дня обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ и не позднее 15 календарных дней со дня получения обращения - информацию о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома;

получения от Управляющей организации по запросу Собственника помещения в Многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документов, связанных с выполнением обязательств по Договору; получение от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома (с указанием периодичности и формы получения такой информации);

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

составления актов по результатам контроля за выполнением обязательств по настоящему Договору, и за качеством предоставляемых коммунальных услуг в многоквартирном доме (далее – акт) в соответствии положениями пунктов 6.2-6.3 настоящего Договора;

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

личного присутствия Собственника(ов) помещения(й) и (или) их доверенных лиц во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника помещения с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям органов государственной власти, а также государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль;

обращения в саморегулируемую организацию, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт составляется в случае невыполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника помещения и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

Акт составляет Совет многоквартирного дома, а в случае его отсутствия по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении такого обследования – комиссией. Акт является для Управляющей организации обязательным для принятия мер.

Акт составляется комиссией в произвольной форме.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности – их фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии, а также может быть подписан Собственником помещения (членом семьи Собственника), нанимателем (членом семьи нанимателя).

Собственником помещения (членом семьи Собственника), нанимателем (членом семьи нанимателя).

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника помещения в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 2 к настоящему Договору (более 5 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора);

- по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.2. Договор считается расторгнутым в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его пролонгировать в соответствии с пунктом 9.2 настоящего Договора.

7.3. Прекращение деятельности по управлению Многоквартирным домом в связи с исключением сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий Сахалинской области, прекращением действия лицензии или ее аннулированием осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Исключение сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий Сахалинской области является основанием для прекращения Управляющей организацией-лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном статьей 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником помещения.

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

7.7. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника помещения о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.

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

7.9. Отчуждение помещения новому Собственнику помещения не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для внесения изменений со стороны Собственника по Договору.

7.10. В случаях, установленных законодательством, Договор расторгается в судебном порядке.

8. Особые условия

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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок 3 три и вступает в действие с 1.12.2021 года.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.3. Управляющая организация, в случаях и порядке, предусмотренных статьей 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляет исполнение обязанностей по управлению Многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в количестве экземпляров соответствующих числу Собственников помещений в Многоквартирном доме – по одному экземпляру для каждого Собственника помещения и Управляющей организации. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Договор составлен на 5 страницах и содержит 2 приложения к настоящему Договору, являющихся его неотъемлемой частью.

9.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 « Состав общего имущества многоквартирного дома» на 1 листе;

- Приложение № 2 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома» на 2 листах;

Собственник (и):

Для граждан, не являющихся индивидуальным предпринимателем:

Михайлова Ивесса Владимировна
(фамилия, имя, отчество собственника (ов) либо
ИП Михайлова Ивесса Владимировна
(полное наименование организации-собственника)

Паспортные данные (для собственников граждан):

6904 693767 выдан
(номер паспорта)
29.04.2004 г. УРМР
(указать полное наименование подразделения,
г. Хабаровск
выдавшего паспорт либо номер кода подразделения)
650-000

Адрес регистрации по месту жительства

ул. Корсаковская
д. 11-52

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «МИР»
Юридический адрес: г. Корсаков, ул. Советская 10-16
ИНН 6504012101,

ОГРН 1146504001599,

Фактический адрес: г. Корсаков, ул. Советская 10, офис 16.

Банковские реквизиты:

БИК 040813608

ИНН 6504012101.

Корреспондентский счет: 3010181060000000608,

Расчетный счет: 40702810150340001213

в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанка России» г. Хабаровск

Для собственников помещений-юридических лиц и индивидуальных предпринимателей:

Подписи Сторон:

Собственник (и):

Иванов Иванова И.В.
подпись расшифровка подписи

Место печати (для собственников – юридических лиц)

Управляющая организация:

Громова О.П. (Громова О.П. - генеральный директор)

Место печати (для юридических лиц)

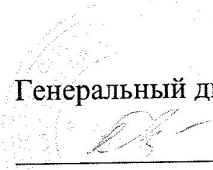
Приложение 1

К договору управления многоквартирным домом

СОСТАВ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: г. КОРСАКОВ, ул. Корсаковская - 11
ПЕРЕДАВАЕМОГО В УПРАВЛЕНИЕ ООО «МИР»

№	Наименование	Кол-во, шт.	Единица изм.	Количество
1.	Межэтажные лестничные клетки	9	кв. м.	521,2
2.	Лестницы	1	кв. м.	75,8
3.	Коридоры	5	кв. м.	306
4.	Крыша	1	кв. м.	696,24
5.	Чердак	1	кв. м.	580,10
6.	Технический этаж	1	кв. м.	580,20
7.	Подвал	-	-	-
8.	Ограждающие, несущие и ненесущие конструкции МОП	8	м.	24
9.	Механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения	-	-	-
10.	Прилегающий земельный участок в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства	1	кв. м.	616,86
11.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и служащие его использованию	эл. щитовая,	кв. м.	2,4
12.	Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома (придомовая территория)	-	-	-

Генеральный директор


(Громова О.И.)

М.П.

Собственник

Приложение 2

К договору от "25" 11 2022 года.

ПЕРЕЧЕНЬ


работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме №11 по ул. Корсаковой, г. Корсакова


S=2506,3 кв.м.								
№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (рублей) 2022 г	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц) 2022г	Годовая плата (рублей) 2023г	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц) 2023г	Годовая плата (рублей) 2024г	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц) 2024г
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов							
1.1	Проверка технического состояния видимых частей несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов	2 раза в год (весна, осень). В случае выявления повреждения - разработка плана восстановительных работ	3953,09	0,12	3969,98	0,13	4366,98	0,15
1.2	Проведение восстановительных работ	В соответствии с планом проведения восстановительных работ	128122,06	4,26	140934,26	4,69	155027,69	5,15
1.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	Ежедневно, устранение выявленных нарушений	1203,02	0,04	1203,02	0,04	1203,02	0,04
	Итого по разделу 1		133278,17	4,42	146107,26	4,86	160597,69	5,34
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме							
2.1	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения; устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование; устранение засоров выпусков (до колодца) канализации с проверкой исправности канализационных вытяжек; замена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов на стояках общего пользования; аварийное обслуживание.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	69173,88	2,30	76091,27	2,53	83700,39	2,78
2.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем теплоснабжения: устранение неисправностей в системах отопления (смена отдельных участков трубопроводов, запорной и регулировочной арматуры в местах общего пользования), наладка и регулировка систем отопления с целью ликвидации непрогревов, завоздушивания; работы по креплению трубопроводов и приборов, аварийное обслуживание		70978,42	2,36	78076,26	2,60	85883,88	2,86
2.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем электрооборудования: проверка заземления оболочки электрокабеля. оборудования; замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клем и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замены вышедшей из строя проводки, аварийное обслуживание		30677,11	1,02	33744,82	1,12	37119,31	1,23

Итого по разделу 2			170829,41	5,68	187912,35	6,25	206703,58	6,87
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме							
3.1	Сухая уборка коридоров лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	246619,92	8,20	271281,91	9,02	298410,10	9,92
3.2	Влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раза в год						
3.3	Влажная протирка подоконников, перил, лестниц, почтовых ящиков, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в месяц						
3.4	Мытье окон, подоконников	1 раз в год						
3.5	Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю						
3.6	Уборка газонов, случайного мусора	2 раза в неделю						
3.7	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	В теплый период: подметание 5 раз в неделю. В зимний период: очистка крылец от снега-1 раз в сутки в дни снегопада; очистка от наледи и льда- 1 раз в 3 суток во время гололеда						
3.8	Уборка подвального и чердачного помещения	1 раз в год	8421,17	0,28	9263,28	0,31	10189,61	0,34
3.9	покос травы	2 раза в год	12932,51	0,43	14225,76	0,47	15648,33	0,52
3.10	Обработка и начисление платежей, выпуск и доставка квитанций, ведение сайтов	постоянно	71579,93	2,38	78737,92	2,62	86611,71	2,88
3.11	дератизация	2 раза в год	4511,34	0,15	4962,47	0,17	5458,72	0,18
Итого по разделу 3			344064,86	11,44	378471,35	12,58	416318,49	13,84
4	Управление многоквартирным домом		177446,04	5,90	195190,64	6,49	240905,56	8,01
Всего плата за работы и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме			825618,48	27,44	907681,61	30,18	1024525,31	34,07

Генеральный директор ООО "МИР":

Собственник:


О.П. Громова


Ушаков У.В.

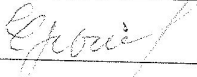
ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ ДОМА

(на основании ст.161.1 Жилищного кодекса РФ)

1. Совет многоквартирного дома:
 - 1) Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 2) Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в качестве вопросов для обсуждения, предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а так же предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссией и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему кодексу;
 - 3) Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
 - 4) Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
 - 5) Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
 - 6) Предоставляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
2. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома;
3. Председатель многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме;
4. Председатель многоквартирного дома:
 - 1) До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступать в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 ст.164 Жилищного кодекса РФ;
 - 2) Доводить до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанных в п. 1 настоящей части;
 - 3) Заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 ст. 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретает права и становится обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками

- помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляемыми оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;
- 4) Осуществлять контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении качества или периодичности оказания услуг (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлением услуг ненадлежащего качества, отчет выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 ст.62 настоящего Кодекса;
 - 5) На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;
 6. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья;
 6. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
 7. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанных с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.
 8. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избирается по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома;
 9. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссией собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссии.

Подпись председателя собрания  (Ф.И.О.)

Подпись секретаря собрания  (Ф.И.О.)