

Договор управления многоквартирным домом

г. Сочи

« ____ » _____ 20__ г.

ООО «АСКА УК «Дом Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Тонких Натальи Геннадьевны, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, являющийся собственником, именуемый в дальнейшем «Собственник», жилых/нежилых помещений, общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м, на _____ этаже _____ - этажного многоквартирного дома по адресу:

_____ (далее - «Многokвартирный дом»), действующий на основании протокола № ____ от « ____ » _____ 20__ г. решения общего собрания собственников и документа подтверждающего право собственности на жилое/нежилое помещение серия _____ № _____, выдан _____,

дата выдачи « ____ » _____ 20__ г., именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома (далее - «Договор»).

1. Предмет договора

1.1. Собственник жилых/нежилых помещений поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: _____, который считается местом исполнения договора.

1.2. Высший орган управления Многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает Совет Многоквартирного дома, председатель Совета Многоквартирного дома, избранный общим собранием Собственников и представляющий интересы Собственников по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется согласно требований постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

1.4. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

по электрооборудованию со стороны Управляющей организации - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных на этажном щитке. Индивидуальный электросчётчик, электроплиты не принадлежат к общему имуществу. Стояковую разводку и точку крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и всё электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;

по инженерным сетям водоснабжения - по первому сварному соединению на стояке или до первого отсекающего вентиля;

по системе теплоснабжения - по первому сварному соединению или до первого отсекающего вентиля на стояке перед радиатором или до первого отсекающего вентиля в сантехническом щите;

другим неоговоренным сетям - место присоединения к общедомовым коммуникациям;

по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1.5. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора указано в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Состав оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома приведен в приложении № 3 к

настоящему Договору.

1.7. Собственники помещений обязуются оплачивать работы и услуги Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим Договором.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с перечнем, указанным в приложении 3 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг может быть изменен с учетом рекомендаций Управляющей организации общим собранием Собственников.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственника (ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефону: 8-862-200-02-03, своевременно устранять аварии на общем имуществе Многоквартирного дома.

2.1.5. Рассматривать заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления, жалобы Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.6. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения (ий) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его помещением (ями) в Многоквартирном доме, время доступа в помещение (я), а при невозможности согласования направить Собственнику уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения (й). В аварийных ситуациях доступ к помещению должен быть предоставлен немедленно.

2.1.7. Вести лицевые счета Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме. Обеспечивать сохранность личных персональных данных, предоставленных Собственниками для осуществления полномочий управления Многоквартирным домом. Своевременно производить сверку расчетов с Собственниками.

2.1.8. Вести учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.1.9. Представлять председателю Совета Многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления Многоквартирным домом за предыдущий год в первом квартале текущего года (один экземпляр отчета), второй экземпляр остается в Управляющей организации.

2.1.10. Вести и хранить переданную на момент заключения договора по акту Управляющей организации 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 настоящего Договора.

2.1.11. В случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме от своего имени и за счет Собственника заключать с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов и приём бытовых стоков, а также на вывоз и захоронение твердых бытовых отходов.

По мере заключения договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме:

- отопление;
- холодное водоснабжение (ХВС);
- горячее водоснабжение (ГВС);
- водоотведение ХВС и ГВС;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- вывоз и захоронение твердых бытовых отходов.

Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Сочи.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений председателя Совета Многоквартирного дома решение о включении в план работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.2. Предъявлять требования к Собственникам по своевременному внесению платы за управление, содержание и текущий ремонт, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

В случае невнесения вышеуказанных платежей свыше двух месяцев к неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

2.2.3. Организовывать и проводить проверку технического состояния элементов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, в помещениях Собственников.

2.2.4. Ежемесячно после окончания срока внесения платы за управление, содержание и текущий ремонт по требованию председателя Совета Многоквартирного дома предоставлять списки должников, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату.

2.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем (Собственник или наниматель помещения) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния общего имущества Многоквартирного дома и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.6. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое либо нежилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в подпункте «е» пункта 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 (далее по тексту Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).

2.2.7. Размещать рекламу на платежных документах и информационных стендах.

2.2.8. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.9. Вести лицевые счета, выдачу выписок из лицевых счетов и необходимых справок о проживании, осуществление паспортно-учетной службы, производство оформления документов для регистрации и снятия с учёта граждан РФ в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.2.10. По решению общего собрания Собственников подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников в Многоквартирном доме и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

2.2.11. В заранее согласованное с потребителем время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учёта, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

2.3. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

2.3.1. Соблюдать требования жилищного законодательства, регламентирующего порядок содержания общего имущества дома, не нарушая прав и законных интересов других граждан.

2.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

2.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации.

2.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, **по телефону: +7-918-208-98-58** о неисправностях сетей, оборудования, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.5. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату по платежным документам, предоставляемым Управляющей организацией. Неиспользование Собственником, нанимателем или иными лицами жилого помещения общего имущества дома не является основанием для невнесения платы за жилое помещение (ст. 155 ЖК РФ).

2.3.6. В случае смены Собственника жилого помещения представить Управляющей организации соответствующую информацию.

2.3.7. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, газоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер. При временном неиспользовании помещения(й) для проживания более 5 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение(я).

2.3.8. Соблюдать следующие требования:

а) производить работы в инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, с привлечением специализированной организации, предварительно уведомив Управляющую организацию;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 5 кВт), не увеличивать площадь поверхности нагревательных приборов (дополнительные секции приборов отопления);

в) не нарушать имеющиеся схемы учёта предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией или ресурсоснабжающими организациями. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме;

д) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной

арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

ж) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

з) не использовать систему ГВС для отопления жилого/нежилого помещения.

2.3.9. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

2.4. Собственники жилых и нежилых помещений имеют право:

2.4.1. На своевременное и качественное выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

2.4.2. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате услуг (лично или через своего представителя);

2.4.3. На снижение платы за содержание и текущий ремонт в случае их некачественного, неполного или несвоевременного выполнения в порядке, установленном Правительством РФ;

2.4.4. Собственник вправе по своему выбору:

а) оплачивать услуги Управляющей организации наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за услуги Управляющей организации вместо него любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и Договору;

в) вносить плату за услуги Управляющей организации за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату услуг Управляющей организации в счет будущих месяцев.

2.5. Председатель Совета Многоквартирного дома имеет право контролировать работу и выполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт, а также платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы.

Порядок определения цены по договору.

3.1. Стоимость работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома определяется соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Размер платы составляет в месяц:

- плата за управление многоквартирным домом (за 1 м² общей площади) _____ руб.

- плата за содержание (за 1 м² общей площади) _____

руб.

- плата за текущий ремонт (за 1 м² общей площади) _____ руб.

- плата за техническое обслуживание лифта (за 1 м² общей площади, либо количество зарегистрированных лиц (по решению общего собрания собственников помещений)) _____ руб.

- плата за вывоз и захоронение ТБО (за 1 м² общей площади) _____ руб.

Рентабельность Управляющей организации составляет 15 %.

В общую площадь жилого помещения включаются площади жилых и подсобных помещений, встроенных шкафов согласно данным технического паспорта жилого помещения, утвержденного БТИ, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

3.2. Собственник помещений в Многоквартирном доме производит оплату услуг, предусмотренных настоящим Договором, по платежному документу до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на расчетный счет Управляющей организации.

3.3. Услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества оказываются Управляющей организации в пределах собранных средств. Недопоставка услуг, связанная с неплатежами Собственника, не является основанием для перерасчета платежей.

3.4. В случае привлечения Управляющей организацией дополнительных средств на содержание общего имущества Многоквартирного дома, 15% от привлеченных средств направляются на развитие Управляющей организации.

3.5. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием для невнесения платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества.

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

3.7. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

3.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.9. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества утверждается общим собранием Собственников ежегодно с учетом предложений Управляющей организации, цен и тарифов специализированных организаций. В случае если общим собранием Собственников размер платы за жилищные услуги не установлен, тарифы на услуги Управляющей организации индексируются, исходя из фактически установленного Правительством РФ размера инфляции.

3.10. Размер платы за потреблённые собственником коммунальные ресурсы при отсутствии прямых договоров собственников с поставщиком ресурсов, определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений в многоквартирных домах и жилых домов, с учётом порядка перерасчетов и изменения такой платы, установленной указанными Правилами.

3.11. Взаимоотношения Управляющей организации с ресурсоснабжающими организациями при условии предоставления услуг и расчётов через Управляющую организацию регулируются отдельными договорами, заключёнными между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями.

4. Ответственность Сторон

4.1. За, неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества Многоквартирного дома или порчи имущества других Собственников, при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

4.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору плательщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

4.6. Управляющая организация не несет ответственности за ухудшение состояния общего имущества Многоквартирного дома вследствие недостаточного (неполного) финансирования собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт.

4.7. Управляющая организация не несет ответственность по строительным недоделкам и дефектам в Многоквартирном доме.

4.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией его обязательств по настоящему Договору осуществляется председателем Совета Многоквартирного дома, путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

5.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением (ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации, председателя Совета многоквартирного дома либо Собственника составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

В случае письменного признания Управляющей организации или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, члена Совета Многоквартирного дома или уполномоченного, Собственника, а при его отсутствии - лиц, пользующихся его Помещением (ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причины и последствия недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом Многоквартирном доме; описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

5.5. Акт составляется в присутствии члена Совета Многоквартирного дома или уполномоченного и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр вручается Собственнику или председателю Совета Многоквартирного дома под расписку.

6. Изменение и расторжение Договора, урегулирование споров

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в _____ районном суде города Сочи, а если собственником помещения является юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель в Арбитражном суде Краснодарского края по заявлению одной из Сторон.

6.2. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем составления дополнительного соглашения.

6.3. Настоящий Договор, может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

6.4. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы 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 председателю Совета Многоквартирного дома.

Независимо от причин расторжения Договора Собственники и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора Собственник возмещает Управляющей организации затраченные средства на содержание и текущий ремонт общего имущества дома в полном объеме, подтвержденные бухгалтерскими, хозяйственно - финансовыми документами.

6.6. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условия договора.

7. Форс-Мажор

7.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что это произошло вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и Стороны предприняли все возможные и зависящие от них меры по надлежащему исполнению своих обязанностей.

7.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся, в частности: военные действия, народные волнения, беспорядки, воздействие сил природы (землетрясение, наводнение, и т.д.), решения государственных органов. О наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны должны уведомить друг друга в течение трех рабочих дней с момента их наступления.

7.3. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится на период, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8. Прочие условия

8.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

8.2. Договор заключен на _____ год (лет), составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с «__» _____ 20__ г.

8.3. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- приложение № 1 «Копия документа о праве собственности на Помещение»;
- приложение № 2 «Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома»;
- приложение № 3 «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
- приложение № 4 «Цены и тарифы на жилищно-коммунальные услуги. Нормативы потребления».

9. Реквизиты и подписи Сторон

СОБСТВЕННИК:

Паспорт: _____,
выдан: _____

дата выдачи: «___» _____ 20___ г.
зарегистрирован: _____

моб. тел.: _____
дом. тел.: _____
E-mail: _____
_____/_____/

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«АСКА Управляющая компания «Дом Сервис»**

Юридический адрес: 354051, г. Сочи,
ул. Мацестинская, д. 12
Почтовый адрес: 354068, г.Сочи, ул. Пасечная, 7
тел./факс: 8 (862) 200-02-03
моб. тел.: 8-918-208-98-58
E-mail: info@ukdos.ru
Сайт: www.ukdos.ru
ИНН 2319048561 КПП 231901001
ОГРН 1102367003254
р/с 40702810705110000009
в Филиале ООО КБ «СОЮЗНЫЙ» в г.Ростов-на-Дону
к/с 30101810560150000317 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Ростовской области
БИК 046015317

Директор

_____/Н.Г.Тонких/

М.П.



Приложение № 2

Состав и состояние
общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме № 13 по ул. Абрикосовая

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: 354003, г. Сочи, ул. Абрикосовая, д. 13
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: _____
3. Серия, тип постройки: _____
4. Год постройки: 1979 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета: степень износа 40 %
6. Степень фактического износа: степень износа 0 %
7. Год последнего капитального ремонта: _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 5
10. Наличие подвала: да
11. Наличие цокольного этажа: да
12. Наличие мансарды: да
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 100
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 2
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 0 куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 4317,1 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 4172,1 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 145 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м
20. Количество лестниц: 6 шт.
21. Уборочная площадь лестниц: 0 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров: 0 кв. м
23. Уборочная площадь общих балконов: 0 кв. м



Приложение № 3

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
многоквартирного дома № 13 по ул. Абрикосовой в г. Сочи

(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения»)

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Месячная оплата (рублей в месяц)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
I. Текущий ремонт (со стоимостью материала включительно)		8 348,00 руб.	2,00
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш: а) проверка кровли на отсутствие протечки; б) при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение; в) проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи препятствующие стоку дождевых вод.	4 раза в год		
1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания водосточных труб: а) проверка водоприемных воронок, водосточных труб на отсутствие повреждений; б) при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	2 раза в год		
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения а) ремонт, замена трубопроводов (свыше 2 м); б) ремонт, замена неисправной запорной арматуры (задвижек, вентилей, кранов).	2 раза в год (по итогам весеннего и осеннего осмотра)		
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных	2 раза в год		

заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: а) проверка целостности оконных и дверных заполнений; б) проверка работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.	(по итогам весеннего и осеннего осмотра)		
4. Работы, по выполнению заявок населения	по заявкам		
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции	по мере необходимости	1210,46 руб.	0,29
а) устранение засоров в каналах.			
2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, относящиеся к общему имуществу (со стоимостью материала включительно)		6970,58 руб.	1,67
а) проверки исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах);	1 раз в месяц		
б) контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров);	1 раз в месяц		
в) контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	1 раз в месяц		
г) контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек;	2 раза в год		
д) испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год		
е) удаление воздуха из системы отопления;	по мере необходимости		
ж) промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год		
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, относящиеся к общему имуществу (со стоимостью материала включительно)	1 раз в месяц	5509,68 руб.	1,32
а) проверка заземления оборудования (щитовые и др.), замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в год		
б) техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок,			

очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.			
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, относящиеся к общему имуществу	1 раз в 3 года	375,66 руб.	0,09
а) организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.			
5. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на инженерных системах многоквартирного дома.	круглосуточно	4299,22 руб.	1,03
6. Услуги по выполнению заявок населения.	по заявкам		
III. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			
1. Работы по содержанию придомовой территории (со стоимостью материала включительно)		10518,48 руб.	2,52
а) подметание и уборка придомовой территории;	6 раз в неделю		
б) уборка газонов;	3 раза в неделю		
в) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	6 раз в неделю		
г) уборка детской площадки	6 раз в неделю		
2. Выкашивание газонов (со стоимостью материала включительно)	4 раза в год	1043,50 руб.	0,25
3. Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (со стоимостью материала включительно)	1 раз в месяц	793,06 руб.	0,19
4. Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (со стоимостью материала включительно)	2 раза в год	1460,90 руб.	0,35
5. Связь (диспетчерская и аварийная служба)	круглосуточно	166,96 руб.	0,04
6. Транспортные расходы		2087,00 руб.	0,50
7. Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации	1 раз в месяц	626,10 руб.	0,15
IV. Услуги по управлению многоквартирным домом		8765,40 руб.	2,10
1. Бухгалтерский учет			
2. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом			

3. Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ВДГО, вентиляция, дератизация, дезинсекция, ремонт крыши др.)			
4. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010г. № 731			
5. Размещение информации на ГИС ЖКХ			
ИТОГО		52 175,00 руб.	12,50

4174 м2

Директор ООО «АСКА УК «Дом Сервис»



Тонких Н.Г.

24. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): нет кв. м

25. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 4983 кв. м

26. Уборочная площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 0 кв. м

27. Кадастровый номер земельного участка: 23:49:0205014:56

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
Фундамент	Бетонный ленточный	удовлетворительное
Наружные капитальные стены	Крупнопанельные	удовлетворительное
Внутренние капитальные стены	Крупнопанельные	удовлетворительное
Перегородки	Железобетонные гипсолитовые	удовлетворительное
Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонные Железобетонные Железобетонные	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
Крыша	Скатная, асбестоцементная	удовлетворительное
Водосток	Труба круглая оцинкованная 100 мм	неудовлетворительное, забиты водосточные трубы 1 подъезда, отсутствуют водосточные трубы
Полы	Цементная стяжка	удовлетворительное имеются сколы
Проемы: двери входные (другое)	Металлические	удовлетворительное
Отделка: внутренняя наружная (другое)	шпаклевка, покраска, побелка	неудовлетворительное удовлетворительное
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания антенна эфирная аналоговая антенна эфирная цифровая сигнализация домофон видеонаблюдение мусоропровод лифт диспетчеризация лифта вентиляция пожаротушение пожарный водопровод	- - - - «Метакон» 3 шт., «VISIT» - 3 шт. - - - - вентиляционная шахта, система естественной вентиляции - -	- - - - удовлетворительное - - - - удовлетворительное - -

(другое)		
Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение	вводное распределительное устройство – 1 шт., эл. счетчик (NP73L.3-5-2) – 1 шт., тр-ры тока 250/5 – 3 шт., плавкие вставки – 21 шт. этажные щиты – 30 шт.	отсутствует однолинейная схема электроснабжения
холодное водоснабжение	светильник – 36 шт. светильник наружный – 4 шт. водомерный узел: счетчик холодной воды импульсный кран шаровый 40 мм – 3 шт. фильтр 40 мм – 1 шт. внутренние сети труба металлическая 25 мм	отсутствует однолинейная схема электроснабжения, не пронумерованы АВ, не закрыты на замок неудовлетворительное неудовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное неудовлетворительное
горячее водоснабжение	общедомовой прибор учета МКТС внутренние сети труба металлическая 25 мм	удовлетворительное неудовлетворительное
водоотведение (внутридомовое)	труба чугунная внутренней канализации 100 мм	удовлетворительное удовлетворительное
газоснабжение	труба стальная сварная 32 мм – 220 м, кран шаровый газовый 20 мм – 20 шт., общедомовой прибор учета тепловой энергии МКТС	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное неудовлетворительное, расходомеры неисправны
отопление	внутренние сети труба металлическая 20 мм	неудовлетворительное
Крыльца	железобетон	удовлетворительное имеются сколы
	перила железные	удовлетворительное
Козырек над крыльцом	металлоконструкция	неудовлетворительное
	крыша козырька железобетонная плита	неудовлетворительное
Придомовая территория	детская игровая площадка	неудовлетворительное
	бельевая площадка	неудовлетворительное
	спортивная площадка	неудовлетворительное

Директор ООО «АСКА УК «Дом Сервис»



/Тонких Н.Г./



Приложение № 4

Тарифы на коммунальные услуги

Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Тариф	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Теплоснабжение	руб./Гкал	2106,35	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 19.12.2014 №56/2014-г
Горячее водоснабжение	руб./куб. м	33,13	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 19.12.2014 №56/2014-г
Горячее водоснабжение	руб./Гкал	3047,49	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 19.12.2014 №56/2014-г
Холодное водоснабжение	руб./куб. м	33,13	Решение УЦиТ администрации г. Сочи от 8.12.2014 №4/2014-В
Водоотведение	руб./куб. м	28,96	Решение УЦиТ администрации г. Сочи от 14.05.2015г. №5/2015-В
Газоснабжение	руб./куб. м	5,65	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 18.06.2015 №9/2015-газ
Электроснабжение	руб./кВт	4,12	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 17.12.2014г. №74/2014-э

Нормативы потребления коммунальных услуг

Наименование норматива потребления коммунальной услуги	Единица измерения	Значение норматива потребления	Реквизиты нормативного правового акта, устанавливающего тариф
Норматив потребления тепловой энергии на отопление	Гкал/кв. м	0,0185	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 30.12.2014г. № 4/2014-нп
Норматив потребления на горячую воду	куб. м в месяц на 1 чел.	2,915	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 19.12.2014г. № 3/2014-нп
Норматив потребления на холодную воду	куб. м в месяц на 1 чел.	4,444	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 19.12.2014г. № 3/2014-нп
Норматив потребления на водоотведение	куб. м в месяц на 1 чел.	7,359	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 19.12.2014г. № 3/2014-нп
Норматив потребления газа на приготовление пищи	куб. м в месяц на 1 чел.	11,30	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 28.11.2012 №6/2012-нп
Норматив потребления на электрическую энергию	кВт/час в месяц на 1 чел.	116,4	Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 30.12.2014г. № 4/2014-нп

Директор ООО «АСКА УК «Дом Сервис»



/Тонких Н.Г./