

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1

ПО АДРЕСУ: город Рязань, ул. Гагарина, д.156а

город Рязань

31 марта 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Вертикаль»** (ООО «УК «Вертикаль»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора **Королевой Анны Александровны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Рязань, ул. Гагарина, д.156а**, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя Совета многоквартирного дома Федорова Кирилла Олеговича, действующего на основании Протокола общего собрания собственников помещений (в форме очно-заочного голосования) № 1 от «03» марта 2016 года, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем.

## Общие положения

Договор составлен в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия указанных в Договоре нормативных актов, вступления в силу других нормативных актов, регулирующих отношения в области управления многоквартирными домами, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, при этом внесение изменений в Договор не требуется.

Условия Договора утверждены общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников.

Собственник – лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Собственник помещения несет бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Доля Собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Наниматель – лицо, приобретающее право пользования жилым помещением в многоквартирном доме по договору найма данного жилого помещения.

Управляющая организация — организация, на которую на договорной основе возложены обязательства по оказанию Собственникам услуг и (или) выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: 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), а также крыши, ограждающие, несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым или нежилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание Собственников помещений.

## 1. Предмет Договора.

1.1. Договор заключен в целях повышения эффективности управления многоквартирным домом (далее - «МКД»), что должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества и решение вопросов пользования указанным имуществом в



соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

1.2. Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу: город Рязань, ул.Гагарина, д.156а, предоставлять коммунальные услуги Собственникам на условиях, определенных Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД указан в Приложении № 1.

Состав и состояние общего имущества МКД указаны в Приложении № 2. Приложения №1, № 2 являются неотъемлемой частью Договора.

1.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Приложением № 1.

Примечание. Перечень работ и услуг, поименованных в Приложении № 1, может изменяться по решению общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с Договором:

холодное водоснабжение;  
водоотведение;  
электроснабжение;  
газоснабжение.

Перечень коммунальных услуг определяется степенью благоустройства МКД, под которой понимается наличие в МКД внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги. Изменения в перечень предоставляемых коммунальных услуг вносятся в следующем порядке: Управляющая организация вносит изменения без заключения дополнительного соглашения к Договору при изменении степени благоустройства МКД (дооборудования, модернизации инженерных систем), с уведомлением Собственников об изменениях за 30 дней до внесения указанных изменений.

## **2. Права и обязанности Сторон.**

### **2.1. Обязанности Управляющей организации:**

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложением № 1 в объеме, установленном годовым финансовым планом.

При предоставлении коммунальных услуг Управляющая организация обязуется обеспечить соблюдение требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры, содержащие условия о прямых расчетах населения, и перечислять денежные средства, полученные от населения за коммунальные услуги, следующие организации:

- МП «Водоканал города Рязани» - за холодное водоснабжение и водоотведение;
- ООО «Газпром межрегионгаз Рязань» - за газоснабжение;
- ООО «РГМЭК» - за электроснабжение;

а также заключать договоры со сторонними организациями и третьими лицами, оказывающими услуги по обслуживанию, в рамках размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В целях предоставления коммунальных услуг Управляющая организация при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов в МКД действует по поручению и в интересах Собственников помещений в МКД от своего имени и за счет Собственников.

2.1.3. Вести учет доходов и расходов на управление и ремонт общего имущества Собственников помещений в МКД.

2.1.4. Планировать работы по ремонту общего имущества МКД с учетом его технического состояния. При истечении предельно допустимых сроков эксплуатации материалов, конструктивных элементов МКД входящих в состав общего имущества, Управляющая организация уведомляет Собственников, путем размещения уведомления в месте, доступном для всех Собственников помещений в данном МКД, утвержденном общим собранием Собственников помещений, а также путем размещения уведомления информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В уведомлении Управляющая организация вносит предложения Собственникам о необходимом объеме ремонтных работ, сроке начала ремонтных работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонтных работ.



сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонтных работ.

2.1.5. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, и выявлять факты оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества.

2.1.6. Вести претензионно-исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы в рамках Договора, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

2.1.7. Вести работу по заключению и сопровождению договоров управления МКД.

2.1.8. Осуществлять ведение бухгалтерского учета в части информационно-вычислительных работ по автоматизированному начислению, обработке и приему платежей за коммунальные и жилищные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, содержание и ремонт общего имущества МКД, и иных платежей.

2.1.9. Раскрывать информацию о деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

2.1.10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания Собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, в частности, требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.1.10.1. Управляющая организация обязуется не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственников (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственников помещения или наличия иного законного основания.

2.1.11. Оказывать Собственникам услуги аварийно-диспетчерской службы, паспортного стола по первичному учету граждан.

2.1.12. Границей ответственности Управляющей организации по обслуживанию общего имущества является подписанный между собственниками и УК состав общего имущества.

## **2.2. Права Управляющей организации:**

2.2.1. Принимать от Собственников плату за оказанные жилищно-коммунальные услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, привлекать сторонние специализированные организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг.

2.2.3. В случае несоответствия данных, представленных Собственниками, начислять плату за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

2.2.4. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с Собственников и (или) иных пользователей задолженность по оплате услуг в рамках Договора, в том числе в порядке приказного судопроизводства в соответствии с положениями главы 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Все судебные споры решаются по месту регистрации Управляющей компании.

2.2.6. При необходимости направлять Собственникам помещений в МКД предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.

2.2.7. Привлекать при необходимости средства, полученные из других источников, в том числе из бюджета Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и (или) муниципального бюджета на проведение капитального ремонта, в том числе заключать кредитные договоры, договоры займа и др.

2.2.8. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в МКД.

2.2.9. Представлять интересы Собственников для исполнения Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.2.10. Уведомлять собственников о предстоящих собраниях путем оповещения через информационные доски, по предоставленной собственниками электронной почте.

## **2.3. Обязанности Собственников:**

2.3.1. Соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением



Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также иных нормативно-правовых актов.

2.3.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать оказанные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.

2.3.3. Не позднее 45 дней с момента представления Управляющей организацией финансового плана на текущий год провести общее собрание Собственников и утвердить проект либо иной финансовый план, содержащий услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД Управляющей организацией в текущем году. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников по вопросу утверждения финансового плана на текущий год Управляющая организация принимает к исполнению предложенный Собственникам проект.

2.3.4. Самостоятельно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.3.5. Своевременно представлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении;
- о смене Собственника с подтверждающими документами;
- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;
- о заключенных договорах (найма, аренды и др.), в которых обязанность внесения платы

Управляющей организации за содержание и ремонт возложена Собственником полностью или частично на пользователя помещения (нанимателя, арендатора, иного лица), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации, а также о смене пользователя помещения.

2.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащие им помещения представителям Управляющей организации для осмотра приборов учета и контроля, выполнения ремонта общего имущества МКД, работ по предотвращению и ликвидации аварий.

В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и оказания не установленных Договором услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственниками или иными пользователями Договора, указанные работы проводятся за счет Собственников. В этом случае Управляющая организация предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

2.3.7. В случае уведомления Управляющей организации в порядке, определенном пунктом 2.1.4. настоящего Договора, не позднее 30 дней после такого уведомления провести внеочередное общее собрание Собственников помещений с обязательным включением в повестку дня предложений Управляющей организации, указанных в уведомлении, размещенном в месте, доступном для всех Собственников помещений в данном доме, утвержденном общим собранием Собственников помещений, и размещенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В случае, если Собственниками не принято решение на общем собрании в отношении предложений, внесенных Управляющей организацией, последняя осуществляет работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД согласно предложенному плану работ в рамках установленного Собственниками размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2.3.8. При временном неиспользовании помещения в МКД для проживания граждан более 7 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

2.3.9. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, неисправные электроприборы, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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 организацией.

2.3.10. Решения общего собрания Собственников помещений МКД, оформленные в соответствии с требованиями статей 44 - 48 Жилищного Кодекса Российской Федерации, не позднее 5 дней после их принятия направлять Управляющей организации.

2.3.11. Соблюдать требования пожарной безопасности в МКД.

2.3.12. Ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса Российской Федерации сроки и в полном объеме уплачивать взносы на капитальный ремонт.

2.3.13. При наличии в квартирах АОГВ, собственник обязан заключить договор на техническое обслуживание данного оборудования со специализируемой организацией.

## 2.4. Права Собственников:

2.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору через совет дома (ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации), в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с



исполнением обязанностей по Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на МКД.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых по Договору работ и оказываемых услуг сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения ей своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Производить предварительную оплату за работы и услуги по Договору.

2.4.5. Собственник(ки) помещений могут по своей инициативе проводить внеочередное общее собрание. Собственники помещений в обязательном порядке предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы на организацию внеочередного собрания несет инициатор его созыва.

### 3. Расчеты Сторон.

3.1. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти и местного самоуправления.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определен общим собранием собственников помещений для каждого собственника, исходя из двух составляющих: основная – размер платы за 1 кв.м. общей площади помещений в месяц, установленный Администрацией г. Рязани, в размере **15,29 руб. и дополнительные услуги в размере 4,0 руб.** за 1 кв.м. общей площади. Итого размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения установлен в размере **19,29 руб.** за 1 кв.м. общей площади.

3.3. Основная составляющая тарифа за содержание и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома изменяется при изменении органами местного самоуправления размера платы. Размер дополнительных услуг изменяется согласно решению общего собрания собственников.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Собственники и иные пользователи, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в установленном действующим законодательством размере.

3.5. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по Договору.

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

3.7. Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества подписывается в конце календарного года председателем совета МКД или собственником. В случае неявки уполномоченного лица для подписания Акта, или не подписания Акта без обоснованных причин, в течении 3-х дней со дня его составления, Акт подписывается в одностороннем порядке. Работы и услуги подписанные в одностороннем порядке считаются выполненными и принятыми собственниками.

### 4. Ответственность Сторон.

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

4.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

4.3. Собственник и члены семьи Собственника, несут солидарную ответственность по обязательствам в рамках Договора.

4.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД и отказа от ремонта собственниками, Управляющая организация 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 МКД.

4.5. В случае неисполнения Собственниками требований пункта 2.3.7. Договора, Управляющая организация не несет ответственности за возможные негативные последствия, в том числе повлекшие ущерб имуществу Собственников, третьих лиц.

4.6. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, последние несут ответственность перед Управляющей организацией, третьими лицами за все возникшие последствия.



4.7. В случае смены Собственника помещения за прежним Собственником сохраняются обязательства по Договору до момента их полного исполнения.

4.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.9. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным председателем совета многоквартирного дома и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

## **5. Срок действия Договора. Порядок расторжения Договора.**

5.1. Договор вступает в силу с **15 апреля 2016 года** и действует в течение трех лет. В случае отсутствия письменного заявления одной из Сторон о расторжении договора за месяц до окончания срока его действия, Настоящий договор пролонгируется на новый срок на тех же условиях с сохранением порядка пролонгации.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке согласно пункту 5.3. Договора, по соглашению сторон, в судебном порядке, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в случаях, предусмотренных действующим законодательством. В случае отказа Собственников помещений от исполнения договора председатель совета многоквартирного дома, наделенный Собственниками соответствующими полномочиями, уведомляет Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты прекращения Договора.

Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Управляющей организацией в случаях: невыполнения Собственниками (пользователями помещений) обязательств по своевременному внесению платы за содержание и ремонт; принятия общим собранием Собственников помещений решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт без учета предложений Управляющей организации; когда МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; принятия Собственниками иных условий Договора при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации. В случае отказа Управляющей организации от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет Собственников помещений не менее чем за 30 дней до даты прекращения Договора.

5.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, Собственниками и пользователями помещений.

5.5. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников и пользователей помещений по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

## **6. Контроль.**

6.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственниками, органами государственного надзора, самой Управляющей организацией.

6.2. В случае наличия не урегулированных разногласий между Управляющей организацией и Собственником, Собственник обязан направить в адрес Управляющей организации обоснованную претензию, срок рассмотрения которой устанавливается в 20 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД.

6.3. Управляющая организация в случае выявления ненадлежащего исполнения Договора со стороны Собственника вправе действовать в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **7. Форс-мажорные обстоятельства.**

7.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если неисполнение Договора явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения Договора. К обстоятельствам непреодолимой



силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

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

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

## 8. Приложения

1. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД
2. Состав и состояние общего имущества МКД
3. Акт эксплуатационной ответственности


Все приложения являются неотъемлемой частью Настоящего Договора.

## 9. Адреса и реквизиты Сторон.

### Собственники

Тел. \_\_\_\_\_

### Председатель Совета МКД

 Федоров К.О.  
действующий на основании Протокола № 1 от  
03.03.2016 года

### «Управляющая компания»

ООО «Управляющая компания «Вертикаль»  
Юр. и фактический адрес: 390013, г. Рязань,  
ул. Вокзальная, д.6  
ИНН 6234149279 КПП 623401001  
ОГРН 1156234017411  
Р/с № 40702810500000004884  
В ООО "МКБ ИМ.С.ЖИВАГО"  
К/с № 30101810700000000744  
БИК 046126744  
Тел. 50-12-20, 50-12-21



 Королева А.А.

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ  
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**1. Перечень работ по содержанию жилья**

**1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:**

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах центрального отопления и горячего водоснабжения, хвс (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

**2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:**

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Консервация системы центрального отопления.
- 2.3. Ремонт просевших отмосток.
- 2.4. Расконсервация поливочной системы.

**3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

- 3.1. Замена разбитых стекол окон в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.3. Ремонт, регулировка и испытание систем хвс.
- 3.4. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

**4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:**

- 4.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- 4.2. Уплотнение сгонов во внутридомовых инженерных системах.
- 4.3. Прочистка внутридомовой инженерной системы канализации.
- 4.4. Набивка сальников в вентилях, задвижках на внутридомовых инженерных системах.
- 4.5. Укрепление трубопроводов на внутридомовых инженерных системах в местах общего пользования.
- 4.6. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.7. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.8. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

**5. Прочие работы:**

- 5.1. Регулировка и наладка внутридомовых инженерной систем.
- 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка внутридомовой инженерной системы центрального отопления.
- 5.4. Содержание и ремонт лифтового оборудования по договору со специализированной организацией.
- 5.5. Техническое обслуживание внутридомовой системы газоснабжения по договору со специализированной организацией.
- 5.6. Техническое обслуживание наружных сетей системы газоснабжения, в том числе и ШГРП по договору со специализированной организацией.
- 5.7. Техническое обслуживание наружных сетей канализации и водопровода по договору со специализированной организацией.
- 5.8. Техническое обслуживание наружных сетей системы электроснабжения.
- 5.9. Уборка и очистка придомовой территории в границах земельного участка, оформленного в собственность жителями дома.
- 5.10. Уборка общих помещений.
- 5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
- 5.12. Посыпка территории песко-соляной смесью во время гололеда.
- 5.13. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 5.14. Вывоз твердых бытовых отходов.
- 5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома:
  - 5.15.1. Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом.
  - 5.15.2. Контроль за качеством выполнения работ специализированными организациями.



5.13. Работа с населением, в том числе:

5.13.1. Консультации по вопросам управления многоквартирными домами (оказание помощи в организации общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.).

5.13.2. Заключение договоров с собственниками жилых и нежилых помещений, арендаторами нежилых помещений:

- управления многоквартирным домом;

- на оказание услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.13.3. Ведение электронной базы собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме и арендаторов нежилых помещений.

5.14. Организация сбора и обработка платежей, взыскание задолженности в рамках Договора.

5.15. Организация диспетчерско-аварийного обслуживания.

5.16. Оказание услуг по ведению паспортно-учетной работы (первичный учет, выдача справок, выписок), а также услуг по ведению лицевых счетов.

## **2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмосток и входов в подвалы.

2. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка трещин в местах общего пользования, замена водосточных труб.

3. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

4. Замена, восстановление отдельных участков полов, крылец в местах общего пользования.

5. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

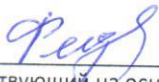
6. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутридомовых инженерных систем.

7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутридомовых инженерных систем водоснабжения, канализации.

8. Восстановление работоспособности внутридомовой инженерной системы электроснабжения и электрических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

9. Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, расположенных на земельном участке, оформленном в собственность жителями дома.

Председатель Совета МКД



Федоров К.О.

действующий на основании

Протокола № 1 от 03.03.2016 года

Директор ООО «УК «Вертикаль»



Королева А.А.

М.п.



# СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: ул. Гагарина, д.156а

## 1. Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Год постройки: 2013 год
2. Вид собственности: частная
3. Материал стен:
4. Число этажей: 10 Количество подъездов: 1
5. Наличие подвала или полуподвала: подвал с автопарковкой и кладовыми помещениями
6. Чердак (технический этаж)
7. Вид кровли: пл. 676,6 кв. м
8. Количество лифтов: 1.
9. Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками): 5889,9 кв.м.
10. Жилая: 2111,9 кв.м., общая площадь квартир 3647,4 кв.м., площадь лоджий 333,6 кв.м.
11. Количество квартир:
  - а) однокомнатных: 21 - 888,7 кв.м.
  - б) двухкомнатных: 29 - 1874,5 кв.м.
  - в) трехкомнатных: 10 - 884,2 кв.м.
12. Площадь:
  - а) нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 465,60 кв.м.  
кладовые помещения 36 шт. - 209,7 кв. м.,  
парковочные места 14 шт. - 255,9 кв.м.,
  - б) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме):  
подвал: рампа 34,9 кв.м., 4,5 кв.м., 3,0 кв.м. насосная 9,1 кв.м.,  
техэтаж: машинное отделение 22,0 кв.м.
13. Количество лестничных пролетов: 12 ед.
14. Уборочная площадь лестниц: 157,1 кв. м
15. Уборочная площадь общих коридоров: 525,30 кв.м. (с 1 по 10 этаж) 472,5 кв.м. (коридоры автопарковка), коридоры (кладовые помещения) 195,10 кв.м.
16. Машинное помещение лифта: 1 ед. 22,0 кв.м. пл. лифта 5,1 кв.м., предмашинное помещение лифта: помещения электрощитовых: 4,5 кв.м., 3,0 кв.м., помещение насосной 9,1 кв.м.,
17. Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:290070005:14: 2159,6 кв. м

## 2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества
1. Фундамент	Железобетонные блокирастверком	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	хорошее
3. Перегородки	Сборные многпустотные плиты	хорошее
4. Межпанельные швы		хорошее




5. Перекрытия: - чердачные; - междуэтажные; - подвальные; - балконные	Железобетонные Железобетонные Железобетонные Железобетонные	хорошее
6. Козырьки и площадки входных групп		хорошее
7. Крыша		хорошее
8. Полы	бетонные (цементные) покрытие плитка	хорошее
9. Проемы:  - окна   - двери	количество проемов: ----;  вид окон: <i>пвх</i> ;  вид переплетов: <i>створчатые</i> количество проемов: ; вид дверей: <i>металлические</i> ; вид переплетов:- люк выхода на крышу:.	хорошее  хорошее  хорошее хорошее хорошее хорошее
10. Отделка: - внутренняя; - наружная	Штукатурка с покраской  Пенополистерол с покраской, кирпич	хорошее
11. Вентиляция	Вентканалы, дымоходы	хорошее
12. Газоснабжение	поставщик: ООО «Газпром межрегионгаз Рязань» количество газовых плит: 60 водонагревательных колонок: 60 АГВ	
13. Холодное водоснабжение	поставщик: МП "Водоканал г.Рязани"	
14. Горячее водоснабжение	От АГВ	
15. Водоотведение	поставщик услуги: МП "Водоканал г.Рязани"	
16. Отопление	АГВ	
17. Лифты	ООО «Лифтремонтсервис» Количество лифтов: 1	хорошее



18. Электрооборудование	вид электропроводки: <i>закрытая</i> ; вид электроснабжения: <i>кабельный ввод</i> ; кол-во ВРУ: ; этажных электрощитков: ; наличие электросчетчиков во ВРУ:	
19. Отмостка	<i>асфальтовая по периметру дома</i>	хорошее
20. Подвальное помещение	<i>Подземная автостоянка, кладовые помещения</i>	

Председатель Совета МКД

 Федоров К.О.  
действующий на основании  
Протокола № 1 от 03.03.2016 года

Директор ООО «УК «Вертикаль»

 Королева А.А.





Приложение №3

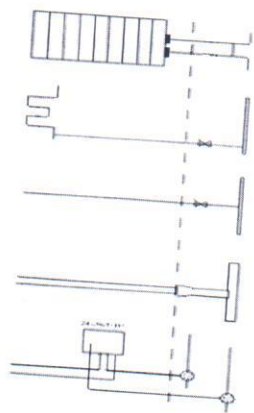
к Договору управления МКД № 1 от 31 марта 2016 г

Акт эксплуатационной ответственности Сторон.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «УК «Вертикаль» именуемым в дальнейшем УК, с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем Собственник и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между УК и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
  2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
  3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 2-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
  4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности УК, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 2-х рабочих дней.
  5. В случае ограничения Собственника доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности УК, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
  6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или УК, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу УК или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника\*.
- \*В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления УК соответствующего счета.

Эксплуатационная ответственность Собственника




Система ХВС - до первого вентиля (включая) на стояке в помещении;

Система водоотведения - до первого раструба в помещении

Система электроснабжения - до автоматов перед индивидуальным прибором учета.

Индивидуальные приборы учета относятся к эксплуатационной ответственности Собственника.

Председатель Совета МКД

 Федоров К.О.  
действующий на основании  
Протокола № 1 от 03.03.2016 года

Директор ООО «УК «Вертикаль»

Королева А.А.

