ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 14

адрес МКД: город Рязань, ул. Нижне-Трубежная, д.2

«16» мая 2017 года

город Рязань

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Вертикаль» (ООО «УК «Вертикаль») ИНН 6234149279, КПП 623401001, ОГРН 1156234017411 лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 000147 от 09 декабря 2015 года, 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, улица Нижне-Трубежная, дом 2, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя Совета многоквартирного дома **Чепелева Дмитрия Сергеевича**, действующего на основании протокола общего собрания собственников №1/2017 от «15» мая 2017 года, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения

- **Многоквартирный жилой дом** - завершенное строительством здание, общей площадью **3809,0 кв.м.**, расположенное на земельных участках: с кадастровым номером **62:29:0080014:932**, общей площадью **5170 кв.м.**, состоящее из квартир, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.
- **Помещение** – жилое/нежилое помещение (квартира, нежилое помещение, в том числе кладовое помещение), входящее в состав Многоквартирного жилого дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке.
- **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** - лицо, зарегистрировавшее в установленном порядке право собственности в органах Росрегистрации по Рязанской области или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи. 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.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 4 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.

- **Инженерное оборудование** - расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.
- **Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** –внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.
- **Председатель Совета дома** – лицо, наделенное на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома полномочиями по приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору, иными полномочиями, предусмотренными ч.8 ст.161.1 Жилищного кодекса РФ.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление Текущего, и если применимо, Капитального и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома).

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 2** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Передача Помещения

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права в соответствии с положениями законодательства.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения Договора (в дату, которая наступит ранее) у Собственника возникает обязанность соблюдения Правил и оплаты Платы за услуги в соответствии с настоящим Договором.

2.2. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией с момента ее таковой выбора в установленном действующим законодательством порядке.

2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

2.4. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе

- обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома;
- предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам;
- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений, по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.4. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.5. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «**ГИС ЖКХ**»), платежные документы (квитанции) для оплаты Платы за услуги Управляющей организации и задолженности по оплате данной платы, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.7. Принимать участие в установке (замене) в Помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.8. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.9. На основании заявления Собственника (в том числе переданного по телефону) в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента его получения направлять своего сотрудника для составления Акта оказания жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.10. По итогам завершения календарного года управления Многоквартирным домом, предоставлять Отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенному по адресу http://uk62.ru/vertikale/ в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.11. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на доске объявлений на территории жилого комплекса.

3.1.12. Обеспечивает сохранность технической и иной документации на многоквартирный жилой дом.

3.1.13. Проводить организацию общих собраний собственников. Мероприятие организовывается не реже одного раза в год.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

3.2.5. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

a) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

b) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.6. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.7. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования.

3.2.8. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги (далее – «**Дополнительные услуги**»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.9. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.10. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.11. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в п.9.1 настоящего Договора.

3.2.12. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.13. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.14. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по содержанию, ремонту общего имущества по настоящему Договору.

3.2.15. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным года. Отчет представляется Собственникам, путем размещения его на информационных досках в подъездах МКД и на сайте в сети Интернет. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается Минстроем РФ в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.2.16. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.1.2. С даты, когда Помещение считается принятым от застройщика, с момента регистрации перехода права собственности в органах Росрегистрации вносить Плату за Услуги, с учетом установленной Доли Собственника.

4.1.3. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

a) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;

b) не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

c) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

d) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

e) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

f) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

g) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

h) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

i) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

j) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

k) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.1.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.1.7. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.1.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

a) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

b) о смене нанимателя или арендатора Помещения; об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

c) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

d) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

e) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.1.9. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.10. В сроки, установленные действующим законодательством предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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».

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.2.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.2.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

5. Цена Договора. Плата за Услуги

5.1. Цена Договора определяется, как сумма платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором (далее – «**Плата за Услуги**»).

5.2. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома–устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД определен общим собранием собственников помещений для каждого собственника в размере 22,50 руб. с 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения и дополнительно за содержание и техническое обслуживание фонтана 0,50 руб. с 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения. Итого размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения установлен в размере 23.00 руб. с 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения (Приложение № 1).

5.4. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору включает в себя:

a) Плату за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома;

b) Плату за управление Многоквартирным домом.

c) Плату за Коммунальные услуги, оказываемые Собственнику помещения (Потребителю) в жилом (нежилом) помещении и на содержание Общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома.

5.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.6. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

5.7. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

5.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом государственного регулирования тарифов.

5.9. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно **до 10 числа месяца**, следующего за истекшим в соответствии с ч 1. ст.155 ЖК РФ (далее – «Срок оплаты), через МП «КВЦ» или иную расчетно-кассовую организацию. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

5.10. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

5.11. В соответствии с п.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, обязаны оплатить пени:

- с 1-го по 30-ый день просрочки пени не начисляются;
- с 31-г по 90-ый день просрочки пени начисляются в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты;
- с 91-го дня просрочки пени начисляются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.12. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

5.13. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

5.14. Оплата банковских услуг по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:
- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный год;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – календарный год.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом, указанным в пп.«б» п.5.4 настоящего Договора в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:
- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.4. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в **течение 20 (двадцати) дней** с момента предоставления акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объему, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации или через мастера Управляющей организации.

6.5. В случае, если в срок, указанный в п.6.4 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 ГК РФ.

6.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее чем тремя собственниками помещений в Многоквартирном доме. Требования п.6.4. и п.6.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

7. Предоставление доступа в Помещение

7.1. Собственник обязан не реже одного раза в год обеспечить доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в

Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб - в любое время.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае непредоставления доступа в Помещение Собственником сотрудникам Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.

8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

8.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации проведения перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги и выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.

8.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

8.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством. Предоставление коммунальной услуги Управляющей компанией производится после полного погашения образовавшейся задолженности, а также возмещения затрат Управляющей организации, согласно утвержденного прейскуранта платных услуг.

8.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, его устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ, согласно утвержденного прейскуранта платных услуг.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:
(a) путем направления Собственнику(ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;
(b) путем направления Собственнику(ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
(c) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме.
(d) путем размещения сообщения на досках объявления. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным(и), исчисляется с дня, следующего за датой отправки соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора, порядок урегулирования споров

10.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке:
- по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего Договора;
- при одностороннем уменьшении размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений без согласования такого уменьшения с Управляющей организацией.

10.4. Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) календарных дней после направления одним из способов, указанных в п.9.1 настоящего Договора, уведомления Собственникам Помещений, за исключением способа, предусмотренного п.9.1 (b).

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу **с 01 сентября 2017 года** и действует в течение 3 (трех) календарных лет.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. Договора срока его действия, и при условии не получения Управляющей организацией от Собственников уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является г. Рязань, ул. Нижне-Трубежная, д. 2.

13.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.4. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое/нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничножения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (3 года с даты подписания).

13.5. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Председателя Совета МКД, второй – для Управляющей организации.

13.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Расчет стоимости работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества МКД, в т.ч. расходам на управление.

Приложение № 2 - Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией

Приложение № 4 – Описание Общего имущества Многоквартирного дома

14. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:	Собственники:
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 **Директор** _____ Королева А.А. **м.п.**	Председатель Совета дома – Чепелев Дмитрий Сергеевич Тел_____ **Председатель Совета МКД** _____ Чепелев Д.С.

Приложение № 1
к договору управления МКД № 14 от 16.05.2017г.

Расчет стоимости работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества, в т.ч. расходам на управление МКД по адресу: г.Рязань, ул. Нижне-Трубежная, д. 2

№ п/п	Наименование работ, услуг	Цена работ, услуг, руб.	Периодичность
1	***Благоустройство и санитарная очистка домовладений:***	*5,87*	
1.1	Сбор, вывоз и захоронение ТБО	2,00	по звонку
1.2	Сбор, вывоз, дробление, захоронение КГО и строительного мусора	0,30	по заявке
1.3	Дератизационные работы	0,09	1 раз в год
1.4	Уборка земельного участка и прилегающей территории (с уборкой территории до храма, с использованием спецтехники, с кошением газонов)	2,35	по мере необходимости
1.5	Уборка мест общего пользования, в т.ч.:	1,13	
1.5.1	- сухая уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	0,19	5 раз в неделю
1.5.2	- сухая уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	0,36	1 раз в неделю
1.5.3	- влажная уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	0,19	5 раз в неделю
1.5.4	- влажная уборка лестничных площадок и маршей второго этажа и выше	0,37	1 раз в неделю
1.5.5	- уборка кабин лифтов	0,02	5 раз в неделю
2	***Содержание мест общего пользования:***	*2,62*	***с мастером на территории ЖК «Борисоглебский»***
2.1	Крыши: в т.ч. аварийно-ремонтные работы	1,15	
2.1.1	- профилактический осмотр		2 раза в год
2.1.2	- проверка, прочистка (по мере необходимости) вентканалов		3 раза в год
2.2	Фасады, стены, фундамент: в т.ч. аварийно-ремонтные работы	0,83	
2.2.1	- профилактический осмотр		2 раза в год
2.3	Подъезды: в т.ч. аварийно-ремонтные работы	0,64	
2.3.1	- профилактический осмотр		2 раза в год
2.3.2	- замена разбитых стекол в окнах и дверях помещений ОП		по мере необходимости
3	***Содержание электротехнического оборудования:***	*1,42*	***с мастером на территории ЖК «Борисоглебский»***
3.1	Электротехнические работы в местах общего пользования в т.ч. аварийно-ремонтные работы	1,42	
3.1.1	- проведение технического осмотра системы электроснабжения	1,41	

3.1.2	- проведение электротехнических измерений	0,01	
4	***Сантехнические работы в местах общего пользования: в т.ч. аварийно-ремонтные работы***	*0,03*	
4.1	Проверка исправности канализационных вытяжек	0,03	1 раз в год
5	***Обеспечение круглосуточного диспетчерско-аварийного обслуживания***	*0,66*	
5.1	- аварийная служба с диспетчеризацией	0,66	ежедневно (24 часа)
6	***Обслуживание лифтового оборудования***	*5,51*	
6.1	Техническое обслуживание, диспетчеризация	4,99	ежедневно (24 часа)
6.2	Диагностическое обследование	0,52	
6.2.1	- электротехническое освидетельствование лифтов:		1 раз в год
6.2.2	- страхование лифтов, как опасных объектов		1 раз в год
7	***Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в т.ч. аварийно-ремонтные работы***	*3,74*	
7.1	Расходы по ТО газопроводов и газового оборудования (от ШГРП до ввода в дом)	2,79	Ежемесячно согласно Договору
7.2	Расходы по обслуживанию внутреннего газового оборудования	0,95	
8	***Проведение эксплуатационных работ, услуг по эксплуатации насосного оборудования в т.ч. аварийно-ремонтные работы***	*0,69*	Ежемесячно согласно Договору
9	***Услуги по управлению, включая расходы управляющей организации по истребованию задолженности, в т.ч. эксплуатационные расходы, внереализационные расходы***	*1,96*	
10	**Итого плата за содержание и ремонт общего имущества МКД с 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого (кладовое помещение, паркинг) помещения**	**22,50**	
11	***Дополнительно: Содержание и техническое обслуживание фонтана*** **с 1 кв.м. общей площади жилого помещения**	*0,50*	
12	**Итого: с 1 кв.м. общей площади жилого/нежилого помещения**	**23,00**	

Председатель Совета МКД

Чепелев Д.С.

Директор ООО «УК «Вертикаль»

Королева А.А.

М.п.

Приложение №2
к договору управления МКД
№ 14 от 16.05.2017г.

Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию, ремонту общего имущества МКД по адресу: г. Рязань, ул. Нижне-Трубежная, д.2

Наименование работ, услуг	Периодичность
Благоустройство и санитарная очистка домовладений	
Сбор, вывоз и захоронение ТБО, уборка контейнерной площадки	
сбор, вывоз и захоронение ТБО	По звонку
восстановление контейнерных площадок	по мере необходимости
Сбор, вывоз, дробление, захоронение КГО и строительного мусора	
Сбор, вывоз, захоронение крупногабаритного и строительного мусора	По звонку
Дератизация	1 раз в год
Уборка земельного участка и прилегающей территории, в т.ч. лестницы до храма:	
В весенне-летний период	
подметание придомовой территории	ежедневно, в рабочие дни
уборка мусора с придомовой территории, очистка от мусора урн	ежедневно, в рабочие дни
кошение газонов	5 раз в сезон
уборка контейнерной площадки	ежедневно, в рабочие дни
прочистка ливневой канализации с обогревом (крытая автопарковка под террасой)	По мере необходимости
полив газонов	По мере необходимости
В осенне-зимний период	
подметание придомовой территории в дни без осадков, снегопада	ежедневно, в рабочие дни
подметание придомовой территории в дни с осадками, снегопадом	ежедневно, в рабочие дни
уборка мусора, листьев, очистка от мусора урн	ежедневно, в рабочие дни
сдвижка снега при снегопаде (вручную)	ежедневно, в рабочие дни
сдвижка снега при снегопаде (трактором)	По мере необходимости
ликвидация наледи	По мере необходимости
посыпка песко-соляной смесью	По мере необходимости
Уборка мест общего пользования МКД	
сухая уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	5 раз в неделю
сухая уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	1 раз в неделю
влажная уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	5 раз в неделю
влажная уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	1 раз неделю
влажная протирка пыли с подоконников, перил	1 раз в год
влажная протирка стен	1 раз в год
влажная протирка окон, дверей	1 раз в год
сухая и влажная уборка уборка кабин лифтов	5 раз в неделю
Содержание мест общего пользования	
Крыши:	
профилактический осмотр	2 раза в год
проверка исправности вентканалов , прочистка по мере необходимости	3 раза в год
проверка исправности дымовых каналов газоходов	1 раз в квартал

проверка вентканалов в помещении, где установлен газовый прибор	2 раза в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	При выявлении нарушений
аварийно-ремонтные работы:	по заявкам
Фасады, стены, фундамент:	
профилактический осмотр	2 раза в год
проверка вентиляционных продухов	1 раз в год
при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения, проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений
проверка состояния систем водоотвода, при выявлении нарушений – восстановление их работоспособности	при выявлении нарушений
аварийно-ремонтные работы:	по заявкам
Подъезды:	
профилактический осмотр	2 раза в год
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении нарушений
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД	при выявлении нарушений, в отопительный период – незамедлительный ремонт
аварийно-ремонтные работы:	по заявкам
Содержание электротехнического оборудования	
Электротехнические работы в местах общего пользования:	
профилактический осмотр, осмотр электрощитов на лестничных площадках, подтяжка контактов	2 раз в год
проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 раз в квартал
проф.осмотр ВРУ, с подтяжкой контактных соединений	2 раза в год
осмотр электрических сетей	2 раза в год
снятие показаний приборов учета общедомовых и индивидуальных приборов учета	Ежемесячно с 20 по 23 число
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок лифтов, элементов внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	при выявлении нарушений
аварийно-ремонтные работы	по заявкам
Сантехнические работы в местах общего пользования	
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации:	
проф.осмотр сантехнического оборудования	2 раза в год
снятие показаний общедомовых приборов учета	Ежемесячно с 20 по 23 число
проверка исправности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, КИП, общедомовых приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования	при выявлении нарушений
незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	при выявлении нарушений
аварийно-ремонтные работы:	по заявкам
Проверка исправности канализационных вытяжек:	
проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	при выявлении нарушений
аварийно-ремонтные работы:	по заявкам
Обеспечение круглосуточного диспетчерско-аварийного обслуживания	
аварийная служба с диспетчеризацией	ежедневно (24 часа)

Обслуживание лифтового оборудования	
Техническое обслуживание, диспетчеризация	Ежедневно, круглосуточно
Диагностическое обследование:	
электротехническое освидетельствование лифтов	1 раз в год
страхование лифтов, как опасных объектов	1 раз в год
оформление регистрации лифта как опасного объекта	1 раз в пять лет
обучение ответственного за лифтовое оборудование	1 раз в три года
снятие показаний приборов учета лифтового оборудования	ежемесячно
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта	
Обеспечение проведения аварийного обслуживания	По мере необходимости
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в три года
при выявлении нарушений и неисправностей ВДГО, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	при выявлении нарушений
Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета	
осмотр и проверка наличия и нарушения пломб	ежемесячно
снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	ежемесячно
периодическая поверка	в соответствии с паспортом ПУ
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	при необходимости
Услуги по управлению, включая расходы управляющей организации по истребованию задолженности	ежедневно, в рабочие дни

Председатель Совета МКД

_____ Чепелев Д.С.

Директор ООО «УК «Вертикаль»

_____ Королева А.А.

М.П.

Приложение №3
к договору управления МКД
№ 14 от 16.05. 2017г.

АКТ

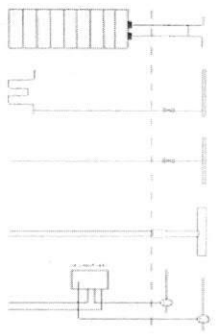
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником жилого/нежилого помещения МКД по адресу: г. Рязань, ул. Нижне-Трубежная, д. 2

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «УК «Вертикаль» именуемым в дальнейшем УК, с одной стороны, и Собственниками жилых и нежилых помещений МКД, с другой, 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 течение 1-го рабочего дня. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий на сетях Собственника 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 течение 1-го рабочего дня.
5. В случае ограничения Собственником 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 ремонт общего имущества и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

Эксплуатационная ответственность Собственника



Система отопления - полная;

Система ГВС - полная;

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.

Система газоснабжения - до первого отключающего устройства (включая).

Индивидуальные приборы учета относятся к эксплуатационной ответственности Собственника помещения.

Председатель Совета МКД _____ Чепелев Д.С.

Директор ООО «УК «Вертикаль» _____ Королева А.А.

М.П.

Приложение №4
к договору управления МКД
№ 14 от 16.05.2017 г.

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества дома МКД
по адресу: г. Рязань, ул. Нижне-Трубежная, д.2

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 в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома в состав общего имущества входят:

1. Фундамент, включающие кладку фундамента, вентиляционные продухи, приямки, отмостку, цоколь, систему отвода вод;
2. Стены и перегородки, включающие фасад дома, межпанельные стыки (швы), перегородки в местах общего пользования;
3. Перекрытия с примыканиями к наружным стенам;
4. Крыша, включающая кровлю, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, теплоизоляции чердачного перекрытия, чердачных люков и слуховых окон;
5. Водосточные трубы в составе системы внутреннего водостока, состоящей из стояков, приемных воронок и водоотводящих устройств;
6. Двери в местах общего пользования, которые могут быть деревянными или металлическими в подъездах, в тамбурах или в местах общего пользования, и включающие дверные полотна, коробки, обвязки и фурнитуру;
7. Окна в местах общего пользования, в составе оконных заполнений (переплетов, креплений, рам, скобяных отвесов и навесов), подоконных досок, оконных коробок и оконных отливов.
8. Полы в местах общего пользования;
9. Вентиляция дома, в составе вентиляционных каналов, вытяжек, коробов и колпаков;
10. Лестницы, крыльца, включая лестничные марши, лестничные межквартирные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльца, а также подъезды;
11. Газопровод от места врезки до ШГРП, ШГРП, вентили, обвязка, внутренний газопровод, внешний газопровод.
12. Система водоснабжения, в составе трубопроводов, задвижек, вентилей (кранов шаровых), сгонов, муфт, контргаек, резьб, спускников, сборок, кранов 3-х ходовых, манометров, а также – кранов водоразборных, установленных в местах общего пользования, повысительных насосов ХВС, общедомовых приборов учета холодной воды;
13. Система водоотведения (канализации), включающая канализационные стояки, вытяжные трубы, фановую разводку, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части и ревизии;
14. Электрооборудование, в составе вводного распределительного устройства (ВРУ), включающего шкаф, щиты, рубильники, силовые группы, автоматы, пакетные выключатели с элементами учета электроэнергии, этажных щитов, имеющих автоматические и пакетные выключатели, сварочные посты, колодки нулевые и заземления, проводники, а также электроустановочные изделия в местах общего пользования, электрические отопительные установки в подъездах, общедомовые приборы учета электроэнергии;
15. Электропроводка: стояковые силовые провода, стояковые провода в местах общего пользования, сеть внешнего освещения.
16. Лифты, электрооборудование лифтов.
17. Автоматические запирающие устройства дверей подъездов многоквартирного дома, домофоны.
18. Земельный участок и придомовая территория, в пределах отведенного земельного участка: двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, тротуарной плиткой, газон, зеленые насаждения.
19. Элементы благоустройства расположенные на придомовой территории, в т.ч. оборудование детских площадок, лавочки, урны.
20. Фонтан.

2. Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Год постройки: 2016 год
2. Вид собственности: частная собственность
3. Материал стен: поризованные блоки, облицовочный кирпич
4. Число этажей:7, техэтаж

5. Наличие подвала или полуподвала: нет
6. Чердак (мансарда):
7. Вид кровли: мягкая кровля «Унифлекс», площадью 782 кв.м.
8. Количество лифтов: 1 ед.
9. Общая площадь жилого здания: 3809,0 кв.м., площадь помещений 3145,30 кв.м.

а) полезная площадь 2281,1 кв.м.

б)площадь жилых помещений 1106,6 кв.м.

в) площадь лоджий, балконов 194,2 кв.м.

10. Количество квартир:18ед.

а) двухкомнатных - 2 ед.

б) трехкомнатных – 15 ед.

с) четырехкомнатных – 1 ед. – 146,9 кв.м.

11. Площадь

а)нежилых помещений не входящих в состав общего имущества: 864,2 кв.м.: гаражные боксы 9 ед. – 242,2 кв.м., кладовые помещения 14 ед. – 258,1 кв.м., офисные помещения 4 ед. – 363,9 кв.м.

б)помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 37,6 кв.м.(АТП – 17,6 кв.м., насосная -6,2 кв.м., электрощитовая М3,М4 -5,6 кв.м.,5,7 кв.м., подсобное помещение 2,5 кв.м.)

12. Количество лестничных пролетов: _7 ед. – 187,92 кв.м. коридоры –334,70 кв.м.

13. Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:29:0080014:9932 – 5170,0 кв.м.

2. **Техническое состояние многоквартирного дома, включая встроено-пристроенные помещения.**

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе количественные показатели	Тех. Состояние элементов общего имущества
1. Фундамент	Сваи с монолитным железобетонным ростверком	хорошее
2.Наружные и внутренние капитальные стены	Поризованные блоки, облицовочный кирпич	хорошее
3. Перегородки	Кирпичные	хорошее
4. Перекрытия: - чердачные - междуэтажные - подвальные - балконные	Сборные многопустотные плиты	
5. Крыша	Мягкая	
6. Полы	Бетонные	
7. Проемы: - окна - двери	Окна пластиковые с тройным остеклением Двери наружные и внутренние- деревянные, балконные- пластиковые	
8. Отделка:- внутренняя - наружняя	Штукатурка Пенополистерол с покраской	

9. Кабельное телевидение		
10.Вентиляция	Кирпичные	
11.Холодное водоснабжение	Поставщик МП «Водоканал» Общедомовой счетчик учета хол. воды № 53377	
12. Горячее водоснабжение	АГВ, АОГВ	
13.Водоотведение	Поставщик МП «Водоканал»	
14. Отопление	АГВ, АОГВ	
15.Лифты	Количество лифтов: Количество шахтных дверей: Обслуживающая организация: ООО «Лифтремонтсервис»	
16.Электрооборудование	Вид электропроводки закрытая; вид электроснабжения- кабельный ввод; кол-во ВРУ- ; этажных электрощитков- ; офисов электрощитков- ; наличие электросчетчиков по ВРУ. Общедомовой счетчик учета эл. энергии Ввод1 № 24478568; ввод 2 № 23952377 лифт № 25430336 МОП № 23953186 Насос № 23953185 гаражи № 098366466 нежилые помещения (офисы) ввод 1№ 23912778 ввод 2 № 24478569	
17.Газоснабжение	Газопровод среднего давления Газопровод низкого давления ШГРП № _____ Общедомовой счетчик учета газа №_____	

Председатель Совета МКД

_____ Чепелев Д.С.

Директор ООО «УК «Вертикаль»

_____ Королева А.А.

М.п.