

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 3
ПО АДРЕСУ: город Рязань, Старообрядческий проезд, д.11

город Рязань

05 сентября 2016 года

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, Старообрядческий проезд, д.11**, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя Совета многоквартирного дома Бекназаряна Александра Игоревича, действующего на основании доверенности председателю совета многоквартирного жилого дома от 18 августа 2016 года, выданной собственниками жилых помещений МКД, 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.

- **Многоквартирный жилой дом (МКД)** – завершенное строительством здание общей площадью **4867,1 кв.м.**, расположенное на земельном участке с кадастровым номером **62:29:00900025:299**, общей площадью **2739,0 кв.м.** по адресу: **г. Рязань, Старообрядческий проезд, д.11**, состоящее из квартир, комнат, 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 МКД и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в МКД.

- **Общее имущество МКД** – помещения МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилых помещений 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 за исключением расположенных террас, являющихся частями квартир, 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 МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

- **Помещение** – жилое помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав МКД, принадлежащее собственнику на праве собственности или иному вещному праву.

- **потребитель/наниматель** – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании (найма) помещением в МКД, потребляющее коммунальные услуги.

- **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.

- **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. 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.

- **Высший орган управления многоквартирным домом** – общее собрание Собственников помещений.

- **Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также сумму денежных средств списанных из поступивших от собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого помещения МКД.

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, Старообрядческий проезд, д.11, предоставлять коммунальные услуги Собственникам на условиях, определенных Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.3. Перечень и периодичность 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. 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.

1.4. 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 о 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, в 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 в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

2.1.13. Осуществлять в сроки, установленные законодательством РФ, проверку правильности снятия собственниками показаний индивидуальных, (общих (поквартирных), проверку состояния таких приборов учета.



2.1.14. Требовать от собственника возмещения расходов Управляющей организации на восстановление и ремонту общего имущества собственников помещений МКД, несущих конструкций МКД, в случае причинения им какого-либо ущерба общему имуществу МКД. Требование Управляющей организации к собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов МКД и сроки исполнения предписания.

2.1.15. В случае неисполнения собственником предписания привести самовольно переустроенное им прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от собственника возмещения всех расходов Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

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. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от собственников на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

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, утвержденных 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 организация, 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 содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается соразмерно доле собственника жилого помещения и включает в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается решением общего собрания собственников жилых помещений.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД определен общим собранием собственников помещений для каждого собственника в размере **15,29 руб.** за 1 кв.м. общей площади.

3.3. Размер платы за содержание и текущему ремонту общего имущества МКД изменяется при изменении платы за содержание и ремонт общего имущества МКД органами местного самоуправления г. Рязани.

3.4. Если собственники на общем собрании собственников помещений в МКД не приняли решение об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, то такой размер устанавливается в соответствии с размером платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, установленный органами местного самоуправления г. Рязани.

3.5.

3.6. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти и местного самоуправления г. Рязани. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.

3.7. 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.

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

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

3.10. 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.

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 01 октября 2016 года и действует в течение одного календарного года. 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.
- 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.
- 6.4. В случае разногласий между Управляющей организацией и Собственником по вопросу состояния общего имущества МКД, для разрешения вопроса стороны привлекают независимую строительную

экспертную организацию для проведения технического обследования и получения соответствующего заключения. Оплата осуществляется за счет собственника в рамках дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.5. Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию общего имущества МКД подписывается ежегодно в конце 1-го квартала текущего года за предыдущий календарный год председателем совета МКД. 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.

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

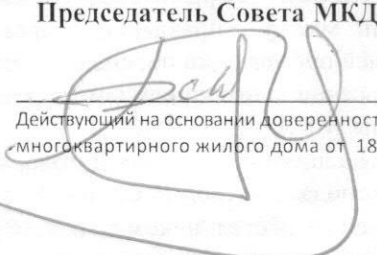
Председатель Совета дома –

Бекназарян Александр Игоревич,
зарегистрированный по адресу: г. Рязань,
Старообрядческий проезд, д.11, кв.79

«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

Председатель Совета МКД


Бекназарян А.И.
Действующий на основании доверенности председателю совета
многоквартирного жилого дома от 18.08.2016 года

Директор  Королева А.А.

м.п.



Приложение № 1


к Договору управления МКД № 3 от 05.09. 2016 г.

**Перечень и периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
г. Рязань, Старообрядческий проезд, д. 11**

Наименование работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м общей площади в месяц (руб.)
Основные работы (услуги)		
<u>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества</u>		
Подметание земельного участка	7	0,52
Подметание снега при отсутствии снегопада	3	0,17
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	7	0,91
Уборка мусора с газона	3	0,12
Посыпка территории песком во время гололеда	3	0,10
Уборка контейнерной площадки	6	0,04
Погрузка мусора на автотранспорт вручную	6	0,18
Всего:		2,04
<u>Содержание помещений общего пользования</u>		
Подметание полов всех помещений общего пользования 1-ого этажа	3	0,19
Подметание полов всех помещений общего пользования 2-ого этажа и выше	2	0,55
Уборка кабин лифтов	3	0,02
Мытье лестничных площадок и маршей 1 - го этажа	0,23	0,001
Мытье лестничных площадок и маршей 2 - го этажа и выше	0,23	0,004
Обметание пыли с потолков, стен окон	0,04	0,002
Всего:		0,77
<u>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров</u>		
Проведение технического осмотра ХВС, ГВС, Водоотведения	0,23	2,45
Проведение технического осмотра систем электроснабжения	0,23	0,94
Прочистка вентиляционных каналов	0,23	0,08

Работа насосных установок	0,02	0,01
Замена разбитых стекол в окнах и дверях помещений ОП	0,04	0,01
Всего:		3,49
<u>Услуги специализированных организаций</u>		
Вывоз ТБО (в т.ч. КГМ)	0,23	1,48
Захоронение ТБО (в т.ч. КГМ)	0,23	0,62
Содержание электротехнического оборудования мест общего пользования, в том числе оплата за электроэнергию мест общего пользования	0,23	0,01
Аварийное обслуживание	0,23	0,62
Дезинсекция	0,08	0,01
Дератизация	0,02	0,04
Техническое обслуживание системы газоснабжения, относящегося к общему имуществу (стояки, вентили)	0,02	1,18
Проведение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирных домов	0,02	0,003
Проведение электротехнических измерений	0,02	0,01
Сдвигка снега с кровли	0,11	0,10
Всего:		4,07
<u>Содержание и обслуживание лифтового хозяйства</u>		
Обслуживание лифтов	0,23	4,57
Оценка соответствия лифтов при эксплуатации в форме периодического технического освидетельствования	0,02	0,29
Страхование лифтов	0,02	0,06
Всего:		4,92
Всего по основным работам (услугам)		15,29
Всего затрат		15,29

Председатель Совета МКД

 Бекназарян А.И.
Действующий на основании доверенности председателю совета многоквартирного жилого дома от 18.08. 2016 года

Директор ООО «УК «Вертикаль»

 Королева А.А.


**СОСТАВ И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: Старообрядческий проезд, д.11****1. Общие сведения о многоквартирном доме.**

1. Год постройки: 2014 год
2. Вид собственности: *частная*
3. Материал стен:
4. Число этажей: 10 Количество подъездов: 2
5. Наличие подвала или полуподвала: *подвал*
6. Чердак (технический этаж 1, технический этаж 2)
7. Вид кровли: *кровля совмещенная с перекрытием*
8. Количество лифтов: 2.
9. Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками): 4867,1 кв.м.
10. полезная площадь 3470,7 кв.м. : жилая - 1864,5 кв.м., площадь лоджий 669,1 кв.м.
11. Количество квартир: 80
 - а) однокомнатных: 40 – 648,3 кв.м.
 - б) двухкомнатных: 40 – 1216,2 кв.м.
12. Уборочная площадь лестниц: 521 кв. м
13. Уборочная площадь общих коридоров: 206,3 кв.м. (с 1 по 10 этаж)
- Нежилые помещения общего пользования: 727,3 кв.м., в том числе:
Водомерный узел (подвал) 7,7 кв.м., электрощитовая (подвал) – 10,1 кв.м., хоз. помещение (подвал) 4,1 кв.м.,
Машинное отделение (тех.этаж2) – 17,3 кв.м., 17,4 кв.м.
15. Площадь земельного участка с кадастровым номером 62:29:0090025:299, площадью 2736 кв.м.

1. 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	Бетонный ленточный	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	хорошее
3. Перегородки	кирпичные	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	Мягкая кровля совмещенная с перекрытием	хорошее
8. Полы	бетонные (цементные)	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: 80 водонагревательных колонок: 80 АГВ	
13. Холодное водоснабжение	поставщик: МП "Водоканал г.Рязани" счетчик <i>всхд 32 № 13529579</i> показания: _____	
14. Горячее водоснабжение	От АГВ	
15. Водоотведение	поставщик услуги: МП "Водоканал г.Рязани"	
16. Отопление	АГВ	
17. Лифты	ООО «Лифтремонтсервис» Количество лифтов: 2	хорошее



18. Электрооборудование	вид электропроводки: <i>закрытая</i> ; вид электроснабжения: <i>кабельный ввод</i> ; кол-во ВРУ: ; этажных электрощитков: ; наличие электросчетчиков № 3001279 кв.1п. № 03001248 кв. 2 п. № 03000732 лифты № 12001769 МОП № 007789076041461 ШУ-1 авар.осв. № 12001695 ШУ-2 насосы № 12001660 ШУ-3 обогрев	
19. Отмостка	<i>асфальтовая по периметру дома</i>	<i>хорошее</i>
20. Подвальное помещение	<i>Подвал (технический этаж)</i>	

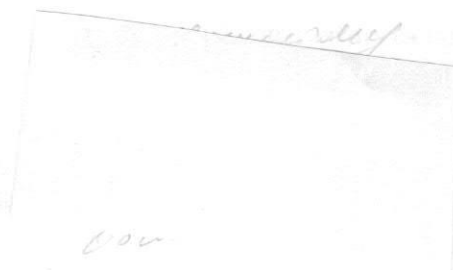
Председатель Совета МКД

[Подпись] Бекназарян А.И.
 Действующий на основании доверенности
 председателю совета многоквартирного
 жилого дома от 18.08.2016 года

Директор ООО «УК «Вертикаль»



[Подпись] Королева А.А.



Приложение №3

к Договору управления МКД № 3 от 05.09.2016 года

Акт эксплуатационной ответственности Сторон.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО «УК «Вертикаль» именуемым в дальнейшем УК, с одной стороны, и собственниками помещений в лице, 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.

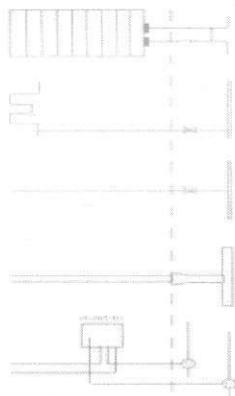
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности УК, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 2-х рабочих дней.

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

Бекназарян А.И.

Действующий на основании доверенности
председателю совета многоквартирного
жилого дома от 18.08.2016 года

Директор ООО «УК «Вертикаль»

Королева А.А.

