

**Договор
управления многоквартирным домом № 14/Л/2020**

с. Барабаш

«24» января 2020г.

Собственники помещений (ФИО указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, согласно ч.1 ст.162 ЖК РФ), общей площадью 869,4 кв.м. расположенных в МКД по адресу: Приморский край, Хасанский район, с. Барабаш, ул. Лазо, д. 14 именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО УК «Вега» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Брожек В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от «24» января 2020 года), хранящегося по адресу: Приморский край, Хасанский район, с. Барабаш, ул. Лазо, д. 14, кв. _____.

1.1.1. Настоящий Договор является договором смешанного вида и является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – МКД), утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Администрации Хасанского муниципального района, Приморского края.

1.3. Управляющая организация - организация, уполномоченная настоящим договором на выполнение функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставляющая коммунальные услуги. В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания и ремонта данного помещения и общего имущества многоквартирного дома.

1.5. Пользователь (Наниматель) - лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом многоквартирного дома, потребляющее коммунальные услуги.

1.6. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и которые состоят из двух и более отдельных предназначенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящихся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.

1.7. Общее имущество в МКД:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- на системе отопления – первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков;
- на системе канализации – точка соединения со стояком канализации;
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом.

1.11. Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники помещений в МКД поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, вопросы пользования общим имуществом МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам, Пользователям и иным потребителям, пользующимся помещениями в МКД.

2.2. Собственники помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и Пользователей помещений в МКД и определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением, случаев, указанных в данном Договоре (п. 3.1.7 Договора).

2.5. В целях исполнения обязательств по настоящему Договору, Собственник доверяет Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в том числе совместно с другими лицами, третьими лицами.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством согласно «Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД» - Приложение № 5 к настоящему договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников помещений в МКД.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) Собственнику и Пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными нормативными документами регулирующие порядок предоставления коммунальных услуг.

3.1.3. От имени и в интересах собственников помещений многоквартирного дома заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными

3.1.15. Организовывать и вести прием Собственников и Пользователей помещений МКД по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в соответствии с графиком установленным управляющей организацией (каждую среду с 14.00 до 16.00 по предварительной записи).

3.1.16. Уведомлять собственников и нанимателей помещений в МКД об изменении порядка и условий содержания и ремонта общего имущества МКД в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, досках объявлений и иных общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.17. Производить расчет платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.18. Производить начисление платежей и выставление платежных документов, в сроки, установленные разделом 4 договора. Доставку счетов, квитанций осуществлять открытым способом.

3.1.19. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 4 договора платежей.

3.1.20. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, других лиц вести регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.21. Предоставлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за год в течение 2 квартала следующего за отчетным годом. Отчет о проведенных работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД предоставляется за полный финансовый год, вывешивается на информационных досках в подъездах многоквартирного дома, размещается на официальном сайте ukrg.pro, а также размещается в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

3.1.22. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно совместно с уполномоченными представителями дома (Совет МКД) снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.23. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.24. Предоставлять потребителю информацию в рамках исполнения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и иными актами жилищного законодательства Российской Федерации.

3.1.25. Проводить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям действующего законодательства, настоящему Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.26. Проводить комиссионное обследование помещений в многоквартирном доме по письменному заявлению Собственника с составлением соответствующих актов.

3.1.27. На основании решения общего собрания собственников помещений МКД, начислять и выставлять к уплате в платежных документах собственникам помещений в МКД взнос на выплату вознаграждения председателю Совета МКД в размере, установленном решением общего собрания собственников помещений.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и решений общих собраний, заявок собственников в течение срока действия настоящего договора, в том числе в аварийных случаях.

3.2.2. Для исполнения условий настоящего Договора, самостоятельно привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные

отказа от исковых требований и признания иска, изменения основания и предмета иска, заключения мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, передачу своих полномочий другому лицу (передоверие), с правом на подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебных актов, составления и подписаний протоколов об административных правонарушениях, а также с правом получения, подписания и подачи от имени доверителя заявлений, обращений и иных необходимых документов, судебных решений, определений, постановлений, исполнительных листов и иных документов, связанных с представлением интересов собственников помещений.

3.2.14. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.15. В пределах финансирования, осуществляемого собственниками, выполнять работы по текущему ремонту путем заключения договоров с подрядными организациями. В случае же отсутствия денежных средств на лицевом счёте дома, Управляющая организация вправе при наличии решения общего собрания выполнить необходимые работы в счет будущих платежей Собственников помещений многоквартирного дома.

В случае досрочного расторжения Договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственника единовременного возмещения задолженности, возникшей вследствие выполнения таких работ, путем выставления долговой квитанции.

3.2.16. Определить местом размещения информации о проведении ежегодных весенне-осенних осмотров и необходимости предоставления доступа к общедомовому имуществу-информационную доску на первом этаже в каждом подъезде дома.

3.3. Собственники (Пользователи) жилых помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать в соответствии с разделом 4 настоящего договора, предоставленные по настоящему договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным настоящим Договором порядком. В случае невнесения в установленный срок платы по договору Собственник и Пользователь уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. При принятии собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги (включая коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в ресурсоснабжающие организации. Собственники обязаны предоставить в Управляющую организацию решение общего собрания в течение 10 дней со дня проведения собрания.

3.3.3. Собственники помещений на своем общем собрании обязаны избрать Совет многоквартирного дома, наделенный полномочиями в соответствии с действующим законодательством и Председателя Совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Решение об избрании Совета и Председателя многоквартирного дома собственники обязаны предоставить в управляющую организацию в течение 10 дней со дня проведения общего собрания.

3.3.4. Решения и Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме.

3.3.5. Копии решений и Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.6. Собственники помещений обязаны ежегодно утверждать размер платы для выполнения Управляющей организацией минимального перечня необходимых работ и услуг установленного

индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.13. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

3.3.14. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.15. Не подключать какое-либо оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.

3.3.16. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета, установленных в законном порядке. При наличии прибора учета, не прошедшего поверку, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным в порядке, установленном Правительством РФ.

3.3.17. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.18. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и в период с 11 по 24 число текущего месяца передавать полученные показания в ящик в помещении Управляющей компании по ул. Тухачевского, д. 28 или другим доступным способом, а именно: смс-сообщения, интернет, телефон.

3.3.19. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.20. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений в МКД, дееспособных граждан с условиями договора.

3.3.21. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.22. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений в МКД, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.23. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.24. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД п.п.3.3.8-3.3.15 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет Собственников помещений в МКД.

3.3.25. Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании Договора социального найма с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого Договора и настоящего Договора управления МКД. При этом, в случае неоплаты нанимателем помещения услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД оплату обязанность по оплате несет Собственник помещения (наймодатель).

водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования) Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 N 1498.

3.5. Собственники (Пользователи) жилых помещений в МКД имеют право:

- 3.5.1.** В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
- 3.5.2.** Получать от Управляющей организации Акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки, а также участвовать при составлении такого Акта.
- 3.5.3.** При обращении в ресурсоснабжающую организацию с Заявлением о пересчете платы за услугу ГВС перерасчет производится только на основании Акта о невозможности установки в квартире индивидуального прибора учета ГВС.
- 3.5.4.** Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.
- 3.5.5.** Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
- 3.5.6.** Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и качеству.
- 3.5.7.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ Приморского края (области), Администрации Хасанского муниципального района, применительно к условиям настоящего Договора.
- 3.5.8.** Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, путем направления обращений, заявлений в Управляющую организацию, составления комиссионных актов, получения у Управляющей организации копий документов, относящихся к исполнению условия настоящего Договора через уполномоченных представителей дома (Совет МКД).
- 3.5.9.** По решению общего собрания собственники помещений имеют право вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.
- 3.5.10.** Принимать решение на общем собрании собственников помещений МКД о формировании фонда капитального ремонта, о проведении капитального ремонта в порядке и сроки, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.
- 3.5.11.** Наделить Совет дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.5.12.** Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и

государственной власти субъектов Российской Федерации.

Расчет платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД производится по тарифам и нормативам, в порядке, установленном ЖК РФ и Правительством РФ.

При изменении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества и тарифов на них плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в составе платы за содержание жилого помещения изменяется без проведения общего собрания собственников с даты указанной в нормативно-правовом акте.

3. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя: отопление; горячее водоснабжение; холодное водоснабжение и водоотведение; электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Изменения перечня работ и услуг, а также размера платы за жилое помещение осуществляется в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

4.3. В силу ч.1 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ.

На основании ч.7 ст.156 ЖК РФ размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

При отсутствии решения общего собрания собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, по истечении не менее года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД цены (тарифы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен». При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

Собственники обязаны вносить плату в соответствии с вновь утвержденным размером платы без внесения изменений и дополнений в настоящий договор.

4.4. Управляющая организация определяет направления использования средств, согласно очередности проведения ремонтных работ и иных, связанных с управлением МКД мероприятий, с учетом объема фактического поступления оплаты населения.

4.5. Оплата услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов, выставленных собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Платежи вносятся собственниками и пользователями жилых и нежилых помещений ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в порядке и размере, установленном действующим законодательством РФ (ст. 155 п.14 ЖК РФ).

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, Собственники МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа по дополнительным объемам для собственников и пользователей помещений в МКД рассчитывается

- не исполнением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.12. В случае принятия нормативных правовых актов, регулирующих вопросы в сфере ЖКХ, в том числе и устанавливающих иной, по сравнению с настоящим договором, порядок регулирования отношений сторон между собой, стороны руководствуются указанными нормативными правовыми актами с даты их вступления в законную силу. При этом соответствующие условия настоящего договора применению не подлежат.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников помещений в МКД. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего ремонта. Обязанность по оплате расходов на ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на ремонт многоквартирного дома.

6.4. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

6.5. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива или выборе иной управляющей организации в течение календарного года не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией. Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством и в порядке определенном ст. 450 ГК РФ, п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

6.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

6.7. При не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, применяется порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность установленный действующим законодательством.

6.8. Согласно п.2 ст. 160 ГК РФ при подписании настоящего Договора Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей («факсимиле») уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

6.9. В случае невозврата второго экземпляра настоящего договора управления, подписанного со стороны собственника, в адрес управляющей компании, настоящий договор управления считается

собственников помещений лицо в течение 5 рабочих дней направляет Управляющей организации, а также в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на общем собрании решении с приложением этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом, ее адрес.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует с «24» января 2021г. по «24» января 2021г.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе настоящего договора.

9.4. К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора.

-Приложение №1 – Реестр собственников многоквартирного дома

-Приложение №2 – Реестр собственников, подписавших договор

-Приложение №3 - Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

-Приложение №4 - Состав и состояние общего имущества МКД

-Приложение №5 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

-Приложение №6 - Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО УК «Вега»

Собственники подписавшие договор указаны в приложении №1 к Договору управления многоквартирным домом

ОГРН 1072538006640

ИНН/КПП 2538111819/253801001

р/счёт 40702810000120000450

в ПАО «Дальневосточный банк»

БИК 049507705

Адрес: 690089, г. Владивосток

Ул. Тухачевского, д. 28

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Директор ООО УК

«Вега»

В.В. Брожко



Собственники подписавшие договор указаны в приложении №1 к Договору управления многоквартирным домом

Реестр собственников многоквартирного дома №14 по улице Лазо, в с. Барабаш.

№ п/п	Номер квартиры	Площадь	Фамилия	Имя	Отчество
1	1	47,2			
2	2	43,9			
3	3	42,6			
4	4	47,2			
5	5	43,9			
6	6	42,6			
7	7	50,3			
8	8	41,1			
9	9	65,8			
10	10	50,3			
11	11	41,1			
12	12	65,8			
13	13	45,2			
14	14	45			
15	15	51,9			
16	16	45			
17	17	45,2			
18	18	51,9			

от «24» января 2020 года

ООО УК "Вега"

Реестр собственников подписавших договор управления многоквартирным домом обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (согласно ч.1 ст.162 ЖК РФ).

Номер документа	S помещений
	869,4

ул.Лазо, д. 14

ФИО собственника	№кв.	Скв.	Подпись
	1	47.0	
	2	43.9	
	4	47.2	
	4	---	
	5	43.9	
	6	43.6	
	8	41.1	
	9	65.8	
	10	50.3	
	11	41.1	
	12	16.45	
	12	16.45	
	12	16.45	
	12	16.45	
	13	45.2	
	16	45.0	
	17	45.2	
	18	51.9	
ИТОГО		676,2	

**Стоимость услуг и работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по адресу с.Барабаш ул.Лазо 14**

№ п/п	Наименование работ	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб./кв.м. в месяц)
1	2	3
	Статья "Содержание общего имущества" в т.ч.	11,52
1	<i>Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования, в т.ч.:</i>	3,64
1.1	Тех. Обслуживание МКД	0,91
1.2	Тех. Обслуживание тепловых узлов	0,00
1.3	Аварийное обслуживание	2,73
1.4	Подготовка к сезонной эксплуатации	0,00
2	Санитарное содержание общего имущества жилого дома, в т.ч.:	0,00
2.1	Уборка лестничных клеток	0
2.2	Уборка мусоропровода	0,00
2.3	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества	0
3	Содержание и организация места сбора ТКО	1,00
4	Дератизация	0,24
5	Статья "Ремонт общего имущества"	6,64
	ИТОГО	11,52
6	Услуги управления	1,15
	ВСЕГО	12,67

Директор
ООО УК "Вега"



В.В. Брожек

Собственник
Администрация Хасанского
муниципального района
Глава администрации



И.В. Степанов

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – собственниками помещений)-в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти-в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления –в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ.

2. В состав общего имущества включается:

- а) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- в) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование;
- г) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Директор ООО УК
«Вега»
В.В. Брожко



Собственники, подписавшие договор указаны в
приложении №1 к Договору управления
многоквартирным домом

Перечень и периодичность услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в
Многоквартирном доме по адресу: Приморский край, Хасанский район, с. Барабаш
Ул. Лазо, 14

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
1.	Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования	
1.1.	<i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i>	
1.1.1.	Промывка, опрессовка систем центрального отопления	Согласно графиков промывки и опрессовки согласованных ОАО «ДГК» и УСЖФ
1.1.2.	Ремонт систем центрального отопления, ХГВС, утепление бойлеров, прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и утепление входных дверей	Согласно весенних-осенних осмотров МКД и плана мероприятий по подготовке к отопительному сезону
1.1.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
1.2.	<i>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт, аварийный ремонт.</i>	
1.2.1.	Прочистка канализационного лежачка	1 раз в год
1.2.2.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
1.2.3.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
1.2.4.	Уборка ,осмотр и ревизия ВРУ	ежемесячно
1.2.5.	Ремонт магистральных проводов, ремонт осветительной системы МКД	2 раза в год
1.2.6.	Уборка ,осмотр и ревизия этажных щитов и распределительных щитов	2 раза в год
1.3.	Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме	В соответствии с предельными сроками устранения недостатков
1.4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
2.	Санитарное содержание общего имущества жилого дома и придомовой территории	
2.1.	<i>Уборка лестничных клеток</i>	
2.1.1.	Влажное подметание МОП	Нижних 3-х этажей 6 раз в неделю
	Влажное подметание МОП	Выше 3-го этажа 2 раза в неделю
2.1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раза в месяц (апрель - октябрь)
2.1.3.	Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
2.1.4.	Мытье стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, окон, подоконников, чердачных лестниц, шкафов для э/счетчиков, почтовых ящиков, отопительных приборов на л/к, обметание пыли с потолков	2 раза в год осеннее – весенний период
2.1.5.	Дератизация	1 раз в месяц
2.1.6.	Дезинсекция	По заявлению
2.1.7.	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раза в год
2.1.	<i>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</i>	
2.1.1.	<i>Летний период</i>	
2.1.1.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
2.1.2.	<i>Зимний период без снегопада</i>	
2.1.2.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
2.1.2.2.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде
2.1.3.	<i>Зимний период при снегопаде</i>	
2.1.3.1.	Подметание территории (уборка мелкого мусора)	6 раз в неделю
2.1.3.2.	Очистка территории от снега и наледи (проходы к подъездами пешеходные тропинки)	По мере необходимости, начало работ не позднее двух часов после начала снегопада
2.1.3.3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде, по мере необходимости

3.	Вывоз твердых бытовых отходов и КГМ	
3.1.	<i>Вывоз твердых бытовых отходов</i>	<i>Ежедневно.</i>
3.2.	<i>Вывоз крупногабаритного мусора</i>	<i>по мере накопления, не более 3-х дней</i>
4.	Текущий ремонт общего имущества и конструктивных элементов придомовой территории Многоквартирного дома	
4.1.	<i>Текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов зданий</i>	По решению общего собрания собственников Многоквартирного дома
4.1.1.	Фундаменты	По решению общего собрания
4.1.2.	Стены и перегородки	По решению общего собрания
4.1.3.	Балконные плиты и перила, козырьки, лоджии и эркеры	По решению общего собрания
4.1.4.	Перекрытия, несущие колонны и иные ограждения, несущие конструкции	По решению общего собрания
4.1.5.	Полы в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
4.1.6.	Крыши	По решению общего собрания
4.1.7.	Водоотводящие устройства	По решению общего собрания
4.1.8.	Окна, двери в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
4.1.9.	Лестницы	По решению общего собрания
4.1.10.	Печи, котлы	По решению общего собрания
4.1.11.	Система холодного водоснабжения	По решению общего собрания
4.1.12.	Система горячего водоснабжения	По решению общего собрания
4.1.13.	Система канализации	По решению общего собрания
4.1.15.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка	По решению общего собрания
4.1.16.	Система теплоснабжения	По решению общего собрания
4.1.18.	Объекты благоустройства (контейнерные площадки под ТБО и КГМ, модули под пластик и ртутосодержащие модули).	По решению общего собрания
4	Ремонт асфальтобетонного покрытия	По решению общего собрания
5	Абонентские почтовые ящики	По решению общего собрания
6	Доски объявлений	По решению общего собрания
6.	Установка малых форм (МАФ)	По решению общего собрания
8.	Санитарная обрезка, порубка деревьев	По решению общего собрания
9.	Дезинсекция	По заявлению собственника
10	Капитальная очистка чердачного и подвального помещений	По решению общего собрания

Директор ООО УК
«Вега»
В.В. Брошко



Собственники подписавшие договор указаны в приложении №1 к Договору управления многоквартирным домом

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ

<i>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</i>		<i>Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером</i>
1. Аварийные работы		
1.	Протечки конструктивных элементов (кровля, фасад), повреждения водоотводящих элементов кровли и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен и пр.), расстройство их креплений	По заявлению собственника и наличия Акта обследования
2.	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более суток
3.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2ч.
5.	Неисправности на вводно – распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более трёх часов.
6.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более трёх часов.
7.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе: короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
2. Прочие непредвиденные работы		
8.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
9.	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
10.	Не плотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более трёх суток
11.	Разбитые стёкла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования - в зимнее время	Не более суток
12.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более трёх суток
13.	Неисправности лифта	Не более суток
14.	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более суток
15.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более пяти суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16.	Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравления граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более пяти суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Директор ООО УК
«Вега»
В.В. Брожко



М.П.

Собственники подписавшие договор указаны
приложении №1 к Договору управления
многоквартирным домом