

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по ул. Есенина 32

г. Белгород

« ____ » _____ 2017г.

(Ф.И.О. собственника или представителя по доверенности)

являющийся собственником (представителем собственника) помещения, общ. пл. _____ кв.м., расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Есенина дом № 32 кв. № _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании свидетельства о гос. регистрации права собственности на помещение _____, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Благострой-С»**, именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Санина Геннадия Алексеевича, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие понятия и положения

1.1. **Управляющая компания (Управляющий)** - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие в соответствии с жилищным законодательством РФ деятельность по управлению многоквартирным домом (МКД) и предоставлению коммунальных услуг.

1.2. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением (частью помещения) в МКД. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения - члены семьи Собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи Собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением по настоящему Договору.

1.3. **Исполнители** - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по тепло-, водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, проведению текущего ремонта, а равно выполнения иных работ/услуг, направленных на содержание и ремонт общего имущества МКД.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. **Общее имущество в многоквартирном доме** - Общее имущество МКД и его техническое состояние определяются нормами жилищного законодательства РФ и актами осмотра в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющего.

1.5. **Доля в общей собственности** - Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.6. **Единый платежный документ (ЕПД)** - документ на оплату Собственником выполняемых Управляющим функций по управлению МКД и предоставлению коммунальных услуг.

1.7. **Иное лицо (наниматель, арендатор)** - лицо, имеющее право пользоваться жилым помещением на основании соответствующего договора с Собственником данного помещения и которое несет полную ответственность за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества.

1.8. **Орган управления многоквартирным домом (МКД)** - общее собрание Собственников.

1.9. **Совет МКД** - представители Собственников, избранные из числа собственников в данном доме для обеспечения выполнения решений общего собрания Собственников и совершения иных действий в интересах Собственников.

1.10. **Текущий ремонт общего имущества** - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий в целях устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

1.11. Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку и продажу коммунальных ресурсов.

1.12. Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

1.13. Коммунальные услуги - осуществление Управляющим деятельности по подаче Собственникам любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых и нежилых помещений, общего имущества в МКД, а также земельного участка и расположенного на нем жилого дома.

1.14. Индексация – увеличение платы за содержание и ремонт жилья, вывоз и захоронение ТБО в соответствии с пунктом 1 Раздела 2 Постановления Госкомстата РФ от 25 марта 2002 года № 23.

2. Предмет договора

Предметом настоящего Договора является соглашение Сторон, по которому Управляющий:
- осуществляет управление МКД, обеспечивая благоприятные и безопасные условия проживания Собственнику и иным лицам и надлежащее содержание общего имущества в МКД, в течении срока согласованного настоящим договором;

- обеспечивает деятельность по предоставлению коммунальных услуг, от имени Собственников заключает и сопровождает договоры на предоставление коммунальных услуг;

- организывает содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также содержание земельного участка в объеме и на условиях, согласованных в настоящем Договоре;

- общее имущество МКД и его техническое состояние определяется в соответствии с нормами законодательства РФ;

- перечень работ и услуг, указанных в приложении № 1, может быть изменен только решением принятым на общем собрании собственников помещений по согласованию с Управляющим;

- осуществляет иную направленную на достижение цели управления домом деятельность, а Собственник оплачивает работы и услуги Управляющего, в соответствии с видами, объемами и ценами указанными в тарифе (приложение №5) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3. Обязанности Сторон

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление МКД:

- ведению учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- организацию доставки ЕПД Собственникам;
- начислению платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, организацию начисления платежей за коммунальные услуги потребленные на ОДН согласно показаниям общедомовых приборов учета, на основании соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- перечисление платежей, фактически поступившие от Собственников помещений за коммунальные услуги, потребленные на ОДН ресурсоснабжающим организациям;
- контролировать и оценивать соответствие качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах на предоставление коммунальных услуг и правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных законодательством РФ;
- в случае не предоставления или предоставления некачественных коммунальных услуг по вине Управляющего, на основании двухстороннего акта, производить перерасчет в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- проводить по заявкам Собственников комиссионных обследований жилых, на предмет фиксации следов залива, с последующим составлением акта;
- планированию работ по текущему ремонту общего имущества с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования;

- на возмездной основе вести учет денежных средств, полученных от Арендаторов за пользование общим имуществом МКД;
- распоряжаться денежными средствами, перечисленными Арендаторами за пользование общим имуществом согласно решению общего собрания собственников;
- перечислять денежные средства, полученные от Арендаторов, согласно решений принятых на общих собраниях Собственников, где будут указаны цели, назначение платежа и реквизиты лиц, на которые осуществляется платеж в течение 10 дней с момента подписания договора.
- проведение комиссионного обследования в течение двух месяцев со дня подписания настоящего договора с составлением акта с указанием состояния инженерных систем (электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, отопление, водоотведение). В случае выявления их неудовлетворительного состояния установить порядок и сроки устранения нарушений;
- ведению технической документации на дом;
- ведению регистрационного учета посредством паспортного стола;
- ведению лицевых счетов на квартиры;
- иным услугам согласно прейскуранту Управляющего.

3.1.2. После проведения комиссионного обследования, выставить процент технического износа дома на момент начала действия Договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома; корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания с обязательным внесением данных в технический паспорт дома.

3.1.3. В интересах собственников помещений, заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями о предоставлении коммунальных услуг потребляемых на общедомовые нужды (ОДН), а также осуществлять расчеты за коммунальные услуги потребленные на ОДН, в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ.

3.1.4. Организовать качественное и своевременное выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных приложением № 1 к Договору.

Изменение Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанного в Приложении № 1, осуществляется Управляющим на основании соответствующего решения общего собрания Собственников и с учетом минимального перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленного Правительством РФ. Изменение перечня работ и услуг влечет за собой изменение размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

3.1.5. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.6. Представлять председателю Совета дома:

- своевременные предложения по размеру платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, для проведения общего собрания собственников помещений дома, которое проводится в порядке, установленном статьями 44-48 ЖК РФ;
- ежегодный перечень работ и услуг, а также их стоимость по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и земельного участка, а также перечень коммунальных услуг, которые представляет Управляющий.

3.1.7. Круглосуточно отвечать за снабжение дома качественными коммунальными услугами (горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии, отопления и водоотведения) в пределах границы ответственности. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы, которая будет принимать заявки от Собственника на срочный выезд в результате поломки одной из инженерных систем снабжения дома, отвечать за вред, причиненный имуществу или жизни, здоровью Собственника, если он нанесен в связи с несвоевременным устранением нарушений.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

В течение 5-ти дней с момента получения заявления Собственника с просьбой устранения неисправности дать ответ заявителю о том, устранена ли неполадка, а если нет, то почему это не сделано.

В течение 30 дней со дня получения жалобы Собственника информировать его о решении, принятом по заявленным вопросам при условии, что разрешение вопросов, изложенных в жалобе, не требует срочного принятия мер.

3.1.9. Не позднее, чем за 5 суток, через «Объявления» в местах общего пользования (информационных досках), доводить до сведения Собственников информацию о плановых отключениях каких-либо услуг или перерывах в их поставке, об иной информации, касающейся управления и обслуживания жилого дома.

3.1.10. Обеспечить конфиденциальность полученных от Собственников персональных данных физических лиц, а так же их безопасность при их обработке.

3.1.11. Представлять документы, касающиеся выполнения Управляющим своих обязательств в соответствии с ПП РФ № 731 от 23 сентября 2010г. (об утверждении стандарта раскрытия информации...) по настоящему Договору, назначенным решением общего собрания Собственников жилья МКД членам Совета дома для осуществления проверки надлежащего исполнения обязательств.

3.1.12. За 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом.

3.1.13. Ежегодно, по окончании первого квартала текущего года, представлять Совету дома отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год, а также через размещение на информационных досках в помещении компании и через интернет - сайт (<http://blagostroy-s.com>) Управляющего. В случае изменения адреса интернет - сайта, информация о новом адресе будет отражена в ЕДП.

3.1.14. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом Собственников и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.2.2. Ежемесячно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, вносить плату за жилье (содержание и текущий ремонт общего имущества) согласно ЕПД, а также коммунальные услуги, потребленные на ОДН согласно показаниям общедомовых приборов учета.

3.2.3. На общем собрании Собственников помещений избирать Совет МКД из числа собственников помещений в доме, а также председателя Совета дома.

3.2.4. Обеспечивать доступ Управляющего в свое помещение, для проведения осмотров и ремонтных работ общего имущества. При возможности содействовать обеспечению такого доступа в помещения других собственников для устранения аварийной ситуации.

3.2.5. Незамедлительно сообщать Управляющему обо всех замеченных неисправностях общего имущества, а также о наличии других существенных обстоятельствах, могущих повлиять на качество работ и услуг Управляющего.

3.2.6. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения осуществлять на основании решения о согласовании переустройства (перепланировки), принятого компетентным органом власти, о чем в недельный срок проинформировать членов или председателя Совета дома (Управляющего).

3.2.7. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества, правила пожарной безопасности.

3.2.8. Нести совместно с другими собственниками расходы на приобретение и восстановление общего имущества, уничтоженного или похищенного третьими лицами.

3.2.9. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций восстанавливать общее имущество, уничтоженное собственником.

3.2.10. При отсутствии в занимаемом жилом помещении более 3 дней подряд уведомлять членов или председателя Совета дома (Управляющего) о возможности связаться с ним в случае возникновения аварийной ситуации, требующей доступа в принадлежащее Собственнику помещение.

При планировании отсутствия в жилом помещении более 7 дней подряд, в целях, предотвращения аварийной ситуации, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети все бытовые электроприборы (исключение могут оставлять холодильники и морозильные камеры) и сообщать членам или председателю Совета дома (Управляющему) о своем местонахождении.

В 10-дневный срок уведомлять Управляющего об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за полученные коммунальные услуги.

3.2.11. Любые ремонтные работы, в процессе которых могут быть затронуты элементы общего имущества, проводить по согласованию с Управляющим.

3.2.12. Приглашать Управляющего на общие собрания Собственников, если вопросы рассматриваемые на собрании, могут затронуть интересы Управляющего.

4. Права Сторон

4.1. Управляющий вправе:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор Исполнителей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

4.1.2. Требовать от Собственника своевременное и полное внесение платы за оказываемые услуги.

К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ, в том числе, в судебном порядке.

4.1.3. Инициировать общие собрания Собственников.

4.1.4. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, угрожающей жизни граждан и (или) их имуществу, их личной или общественной безопасности, ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.1.5. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества.

4.1.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении по заявлению Собственника в заранее согласованное время, а для ликвидации аварий - в любое время в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским и Жилищными кодексами РФ, а так же иными нормативно-правовыми актами.

4.1.7. В случае ненадлежащего исполнения обязательств по оплате Собственником, оказывать услуги соразмерно оплаченной стоимости.

4.1.8. Пользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющего принятых им на себя договорных обязательств по своевременному и качественному предоставлению услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в том числе по устранению аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.2.2. Пользоваться общим имуществом МКД.

4.2.3. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, указывать на недостатки деятельности Управляющего.

4.2.4. Путем принятия решения на общем собрании быть избранным в Совет дома.

- 4.2.5. Инициировать проведение общих собраний Собственников помещений по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания.
- 4.2.6. Осуществлять контроль за сохранностью общего имущества МКД.
- 4.2.7. Требовать от других Собственников, допустивших повреждение общего имущества, возмещение затрат на его ремонт.
- 4.2.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в принятии решений при изменении планов работ.
- 4.2.9. На перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ, если это произошло по вине Управляющего.
- 4.2.11. Участвовать через уполномоченного представителя Собственников в приеме выполняемых работ по содержанию, текущему ремонту МКД.
- 4.2.12. Пользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

5. Цена договора и порядок расчетов

- 5.1. Управляющий оказывает услуги, предусмотренные п. 3.1. настоящего договора, в пределах денежных средств фактически поступающих от Собственников помещений данного МКД в соответствии со статьями затрат и Перечня работ (услуг), утвержденных на общем собрании Собственников.
- 5.2. Собственник производит оплату в рамках Договора, за услуги оказываемые Управляющим, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.
- 5.3. Плата за услуги в рамках Договора устанавливается в размере (Приложение № 5), обеспечивающем содержание общего имущества в МКД, в соответствии с утвержденным Перечнем работ и услуг (Приложение № 1).
- 5.4. Размеры платы за содержание и ремонт жилья, вывоз и захоронение ТБО утверждаются общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющего и действуют в течение 1 года с момента заключения настоящего договора.
- 5.5. Если общее собрание собственников помещений не принимает оформленное соответствующим образом решение об утверждении размеров платы за содержание и ремонт жилья, вывоз и захоронение ТБО, то размеры платы подлежат индексации с учетом индекса инфляции цен по Белгородской области (индекса потребительских цен), изменений размеров налоговых и социальных отчислений, уплачиваемых Управляющим. При индексации размера платы за вывоз и захоронение ТБО помимо указанных показателей учитывается изменение размера платы за захоронение ТБО, устанавливаемого Комиссией по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области.
- Размеры платы за коммунальные услуги также подлежат изменению в одностороннем порядке по решению Комиссии по государственному регулированию цен и тарифов в Белгородской области.
- 5.6. Изменение размеров платы за жилье и коммунальные услуги не требует оформления дополнительного соглашения к настоящему договору. Изменения указываются в ЕПД.
- 5.7. Начисления размера платы Собственнику за коммунальные услуги предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, производятся ресурсоснабжающими организациями и предприятиями, по тарифам и нормативам, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплата данных услуг производится по ЕПД непосредственно ресурсоснабжающим организациям.
- 5.8. При наличии общедомовых приборов учета коммунальных услуг, начисление производится Управляющим по фактическим показаниям данных приборов и в соответствии с долей в общей собственности и установленном отдельным договором между Управляющим и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.
- 5.9. Оплата Собственником оказанных услуг по договору осуществляется на основании ЕПД, выставляемым Управляющим.
- 5.10. Срок внесения платежей Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным.
- 5.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится собственником в соответствии с

выставленным Управляющим счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость. Платеж должен быть внесен собственником на основании счета выставленного в ЕПД.

5.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5.13. Работы и услуги не определенные настоящим Договором, осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей и прейскурантом Управляющего.

5.14. Оплата дополнительных работ (услуг) по индивидуальным заявкам Собственника производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющего либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего в порядке предварительной оплаты, согласно сметного расчета, разработанного Управляющим и согласованной с Собственником.

6. Условия предоставления коммунальных услуг

6.1. Коммунальные услуги предоставляются Собственнику с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

6.2. Предоставление коммунальных услуг Собственнику осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

6.3. Предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых Собственнику объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

7.2. При несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилье и коммунальные услуги Собственнику начисляются пени. Порядок начисления и размер пени определяются с учетом ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

7.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение; невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшее после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

8. Взаимодействие Управляющего и Собственников помещений

8.1. Собственник взаимодействует с Управляющим по вопросам настоящего Договора через Совет дома.

8.1.1. По вопросам обслуживания общего имущества Собственников, которым они владеют на праве общей долевой собственности, через Совет МКД и/или через общее собрание Собственников в зависимости от обстоятельств. В экстренных ситуациях при временном отсутствии у Совета МКД возможности представлять интересы Собственников – самостоятельно.

8.1.2. Самостоятельно – по вопросам обслуживания имущества Собственника, которым он владеет на праве собственности.

9. Порядок расторжения договора

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в соответствии со статьями 450-453 главы 29 Гражданского кодекса РФ и статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

9.1.1. В одностороннем порядке по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей или изменении способа управления, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за три месяца.

9.1.2. Собственник вправе, общим собранием собственников принять решение об изменении способа управления МКД по истечении каждого последующего года со дня заключения договора с уведомлением об этом не позже, чем за три месяца.

9.1.3. При ликвидации Управляющего.

9.2. После расторжения Договора техническая документация на дом передается в порядке, предусмотренном ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

9.3. В случае принятия решения о расторжении договора Собственники обязаны завершить финансовые расчеты по всему дому до фактического прекращения правоотношений по настоящему Договору. При не завершении отдельными Собственниками финансовых расчетов Управляющий вправе взыскать с них задолженность в судебном порядке, без ущемления прав и законных интересов других Собственников данного многоквартирного дома.

10. Организация общих собраний

10.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание Собственников.

10.2. Внеочередное общее собрание Собственников может быть созвано по инициативе любого из Собственников, а также Управляющего.

10.3. Управляющий может выступить поручителем проведения общего собрания любому из собственников многоквартирного дома.

11. Срок действия договора

11.1. Условия настоящего Договора вступают в силу с 01 июня 2017 года согласно утверждения общим собранием собственников от 30 марта 2017 года.

11.2. Настоящий Договор заключается на **2 (два) года**. При отсутствии решения о расторжении договора за **30 (тридцать) дней** до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12. Заключительные положения

12.1. Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных Управляющим и (или) третьим лицом по поручению Управляющего (для расчетов за жилье и коммунальные услуги, истребования задолженности за данные услуги и пр.).

К обработке данных относится любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. К данным, подлежащим обработке, относятся: Ф.И.О., адрес, номер телефона, дата и место рождения, состав семьи, размеры платы за жилье и коммунальные услуги, включая размер задолженности и пени, количество зарегистрированных в квартире лиц, иные сведения, относящиеся к персональным.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, кроме раздела 5 Договора, осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

12.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр хранится у Собственника, второй у Управляющего.

12.4. При возникновении споров в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.

12.5. При не достижении соглашения, споры разрешаются в установленном законом порядке.

12.6. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме.

12.7. Управляющий не имеет права передавать исполнение настоящего Договора третьим лицам без решения общего собрания Собственников. Управляющий вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по Договору с третьими лицами лежит на Управляющем.

12.8. При выполнении настоящего Договора Собственник и Управляющий руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и иными законодательными актами РФ.

12.9. Работы или услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные Управляющим в помещении(ях) относящегося к общему имуществу и имеющему свободный доступ, оформляются актами выполненных работ (оказанных услуг), которые подписываются уполномоченными представителями Сторон.

Работы или услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполненные Управляющим в жилом или нежилом помещении, оформляются актами выполненных работ (оказанных услуг), подписываются уполномоченным представителем Управляющего и Собственником помещения.

В случае отказа от подписи, сторона отказавшаяся от подписи обязана в течении 4 (четырёх) дней предоставить мотивированный отказ.

12.10. Настоящий Договор заключен на основании статьи 162 ЖК РФ и решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 3 от «30» марта 2017 г.). Условия настоящего Договора определены решением общего собрания Собственников помещений МКД и являются одинаковыми для всех Собственников и иных лиц.

12.11. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие Приложения:

№ 1 - «Технический регламент содержания общего имущества жилого дома»;

№ 2 - «Схема земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства»;

№ 3 - «Акт о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирного жилого дома»;

№ 4 - «Стоимость содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

№ 5 - «Тарифы (цены) на коммунальные услуги, применяемые ресурсоснабжающими организациями для расчета размера платежей для потребителей»;

№ 6 - «Акт осмотра общего имущества многоквартирного дома и его технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности Управляющего»;

13. Адреса и подписи Сторон

Управляющий	Собственник
ООО «Управляющая компания «Благострой-С» Россия, 308036, г. Белгород, Б. Юности д.7 ИНН 3123108610 КПП 312301001 р/с 40 702 810 607 000 10 4358 в филиале №8592 ОАО «Сбербанк России» в г. Белгород к/с 30 101 810 100 000 000 633 БИК 041403633 ОГРН 1043107022200	(Ф.И.О. собственника или представителя по доверенности)
Контактные телефоны: Приёмная телефон/факс: 53-77-18 Отдел благоустройства: 53-21-90 Диспетчерская служба: 53-75-05 Круглосуточная аварийная служба: 53-75-05, 730-730	Место жительства:
Генеральный директор Г.А. Санин м.п.	Телефон:

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА

1. Уборка общих помещений и придомовой территории:

- посылка тротуаров противогололедными составами – по мере необходимости;
- очистка тротуаров от снега согласно экспликации – ежедневно; при сильном снегопаде – по мере необходимости;
- очистка придомовой территории и тротуаров от мусора согласно экспликации – ежедневно, за исключением выходных и праздничных дней;
- очистка урн – ежедневно;
- очистка водостоков – по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весна, осень);
- очистка крыши от снега и наледи – по мере необходимости;
- уборка мусора и грязи с кровли – по мере необходимости;
- подметание лестничных клеток (1 и 2 этаж) – 5 раз в неделю;
- подметание лестничных клеток (3-й этаж и выше) – 1 раз в неделю;
- влажная уборка полов кабины лифта – 5 раз в неделю;
- влажная протирка почтовых ящиков — 1 раз в месяц;
- влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств — 1 раз в месяц.

2. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:

- периодические осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС – по мере необходимости;
- осмотры систем ХВС, ГВС, СО, КС после аварий, ремонтов – по мере необходимости;
- ревизия запорной арматуры, кранов, вентилей – два раза в год;
- промывка, испытание системы центрального отопления – один раз в год;
- регулировка системы центрального отопления – по мере необходимости;
- ремонт приборов отопления в местах общего пользования – по мере необходимости, при условии, что существует техническая возможность выполнить данные работы;
- отключение приборов отопления при их неисправности - по мере необходимости;
- очистка грязевиков, воздухоотборников – один раз в год;
- прочистка канализационной системы – по мере необходимости;
- откачка воды из подвала - по мере необходимости.

3. Эксплуатация электрического оборудования:

- периодический осмотр и ревизия электросетей – 2 раза в год;
- осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий – по мере необходимости;
- смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений – 2 раза в год;
- замена перегоревших ламп при входах в подъезд, в подвалах, технических этажах – по мере необходимости;
- проведение профилактических испытаний – 1 раз в 3 года;
- замена неисправных участков электропроводки, вышедших из строя электрических установок узла (выключателей, патронов, светильников) – по мере необходимости;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, электросчетчиков в общедомовых электрощитовых – по мере необходимости;
- замена перегоревших ламп в подъездах (1 и 2 этажи) – по мере необходимости.

4. Конструктивные элементы жилого дома:

- периодические осмотры жилого дома – два раз в год;
- восстановление запирающих устройств – по мере необходимости;
- периодические проверки: дымоходов – один раз в год,
 вентиляция – один раз в год;
- санитарная обработка технических подвалов – по мере необходимости, но не реже одного раза в
год;

- обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств – по мере необходимости;
- закрытие, раскрытие продухов – два раза в год;
- остекление оконных дверных заполнений в местах общего пользования – по мере необходимости;
- при обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках, организация систематического наблюдения с помощью маяков или других способов, ведение журналов – по мере необходимости;
- установка и снятие пружин на входных дверях – по мере необходимости;
- укрепление оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий парапета, а также трубопроводов водоотводящих устройств – по мере необходимости.

5. Благоустройство здания и прилегающей к нему территории:

- установка номерных знаков подъездов, этажей, домов, названий улиц – по мере необходимости;
- мелкий ремонт, укрепление и окраска имеющихся малых архитектурных форм, урн и ограждений – по мере необходимости;
- побелка стволов деревьев – один раз в год;
- сезонное выкашивание газонов – по мере необходимости;
- озеленение прилегающей территории (посадка и уход за зелеными насаждениями) – по решению собственников;
- декоративная обрезка кустов, деревьев – по мере необходимости;
- вырубка аварийных деревьев – по мере необходимости.

6. Аварийное обслуживание:

- обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций) – круглосуточно;
- при обнаружении признаков повреждения элементов жилого дома принимать срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждение дальнейшего развития деформации – по мере необходимости;
- устранение течи, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ГВС, СО, КС – по мере обнаружения;
- ремонт замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ГВС, СО, КС – по мере необходимости;
- ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов - по мере необходимости.

7. Обслуживание подъездных дверей с программно-запирающим устройством (ПЗУ):

- осмотр и ревизия систем управления ПЗУ – по мере необходимости;
- смазка петель дверей – по мере необходимости;
- ремонт и восстановление доводчиков - по мере необходимости;
- установка программных кодов (или) перепрограммирование кодов доступа - по мере необходимости.

8. Обслуживание лифтового оборудования:

- проведение модернизации лифтов – по мере необходимости;
- перерегистрация в Государственном реестре опасных производственных объектов в установленном порядке – один раз в пять лет;
- техническое диагностирование – один раз в год;
- страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу физических лиц в случае аварий на лифтах – один раз в год;
- обслуживание и ремонт лифтов, в соответствии с нормативными техническими документами – по мере необходимости;
- мониторинг работоспособности лифтов и лифтового оборудования – ежедневно.

9. Обращение с опасными отходами, обслуживание мусоропроводов и вывоз твердых бытовых отходов (ТБО):

- удаление ТБО из мусороприемных камер, вывоз и утилизация ТБО на специализированном полигоне - в соответствии с графиком;
- уборка мусороприемных камер – по мере необходимости;
- осмотр мусоропроводов – один раз в год;

- покраска сменных мусоросборников – один раз в год;
- устранение засоров ствола мусоропровода, вызванных превышением норм загрузки ТБО– по мере необходимости;
- ремонт загрузочных клапанов – по мере необходимости;
- проверка вытяжной вентиляции – ежемесячно;
- обработка дезинфицирующими средствами мусорных стволов, камер, контейнеров – по мере необходимости.

Работы, выполняемые по дополнительному соглашению*:

1. Эксплуатация инженерных коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализационной системы:

- ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, смесителей, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.) - по соглашению с собственником;
- замена квартирной разводки холодного, горячего водоснабжения, системы отопления и канализации - по соглашению с собственником.

2. Эксплуатация электрического оборудования:

- ремонт и/или замена квартирной электропроводки, электроарматуры - по согласованию с собственником;
- ремонт электроплит - по соглашению с собственником;
- замена индивидуальных электросчетчиков - по соглашению с собственником.

3. Обслуживание мусоропроводов:

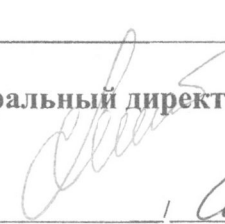

- устранение засоров ствола мусоропровода, вызванных нарушением правил эксплуатации или использованием не по назначению (т.е. строительный и иной крупногабаритный мусор и т.д.) – по мере необходимости.

Примечания. Работы выполняемые:

по мере необходимости - носят заявительный характер и согласовываются с уполномоченным представителем собственников;

по мере обнаружения - не согласовываются с уполномоченным представителем собственников и оплачиваются из фонда эксплуатации.

* работы и услуги, выполняемые по дополнительному соглашению являются платными и выполняются в соответствии с прейскурантом Управляющего.

<p>Генеральный директор</p>   <p>Самоее Т.А.</p>	<p>Собственник</p> <p>_____ / _____ /</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

Приложение № 3
управления многоквартирным домом
утвержденного общим собранием
собственников помещений
(протокол № 3 от «30» марта 2017 г.)

АКТ
о составе и техническом состоянии общего имущества
многоквартирного жилого дома № 32 по ул. Есенина

Общие сведения о многоквартирном доме.

1	Дата ввода дома в эксплуатацию		2004
2	Количество этажей:		
	- наибольшее	ед.	10
	- наименьшее	ед.	10
3	Количество подъездов	ед.	1
4	Количество помещений:		62
	- жилых	ед.	58
	- нежилых	ед.	4
5	Общая площадь дома,	кв. м	4554,9
	в том числе:		
	- общая площадь жилых помещений	кв. м	3069,4
	- общая площадь нежилых помещений	кв. м	179,5
6	Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества,	кв. м	1306,0
	в том числе:		
	- площадь лестниц	кв. м	136,0
	- площадь лестничных площадок	кв. м	397,8
	- площадь подвала	кв. м	379,8
	- площадь технического этажа	кв. м	392,4
7	Площадь кровли	кв. м	379,8
8	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом		31:16:0129010:5976
9	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома,	кв. м	1950
	в том числе:		
	- асфальт	кв. м	
	- твердое покрытие	кв. м	
	- грунт	кв. м	
	- зеленые насаждения	кв. м	
	- площадки	кв. м	
10	Факт признания дома аварийным		нет
11	Класс энергетической эффективности		не присвоен
Элементы благоустройства			
12	Детская площадка	ед.	-
13	Спортивная площадка	ед.	-
14	Другое		
Сведения об основных конструктивных элементах многоквартирного дома, оборудовании и системах инженерно-технического обеспечения			
15	Фундамент		бетон
16	Стены		кирпич
17	Перекрытия		кирпич
18	Фасад		
19	Кровля		рубероид
20	Количество мусоропроводов	шт.	1
21	Количество лифтов:	шт.	1
	- тип лифта		пассажирский
	- год ввода в эксплуатацию		2004
Общедомовые приборы учета			
22	Количество общедомовых электросчетчиков :	шт.	-
23	Количество общедомовых счетчиков тепла	шт.	-
24	Количество общедомовых счетчиков хол. воды	шт.	-
25	Количество общедомовых счетчиков гор. воды	шт.	-

II. Техническое состояние многоквартирного дома.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Процент износа, %
1	Фундамент	бетон	хорошее	10
2	Стены наружные перегородки	кирпич	хорошее	10
		кирпич	хорошее	10
3	Перекрытия - чердачные; - междуэтажные; - подвальные	железобетон	хорошее	10
4	Крыша	рубероид	хорошее	10
5	Полы	бетон	хорошее	10
6	Проемы - оконные; - дверные	двойные створные	хорошее	10
7	Отделка - наружная; - внутренняя	штукатурка	хорошее	10
8	Благоустройства	Вентиляция, водопровод (центральный), газоснабжение (центральный), канализация (центральная), лифт, мусоропровод, отопление центральное, электричество	хорошее	10

Примечание. Общее имущество жилого дома, обслуживание которого осуществляется специализированными предприятиями по договору: детская и спортивная площадки, бельевые и др. могут быть общими для нескольких жилых домов. Средства на содержание и текущий ремонт перечисленных объектов не входят в тариф по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ГРАНИЦА ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

между индивидуальным и общим имуществом устанавливается:

№ п/п	Управляющий	Собственник (все нижеперечисленное оборудование принадлежит Собственнику на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично.)
1	системы газоснабжения, горячего, холодного водоснабжения и отопления до отсекающей арматуры (первых вентилей) - до первых запорных вентилей от стояковых трубопроводов, расположенных в индивидуальных помещениях. При отсутствии вентилей - до сварных соединений на стояках.	системы газоснабжения, горячего, холодного водоснабжения и отопления после отсекающей арматуры (первых вентилей) от первых запорных вентилей от стояковых трубопроводов, расположенных в индивидуальных помещениях. Внутриквартные вентили, в силу их разнообразия и выбора модельного ряда находятся в собственности владельца помещения (квартиры). При отсутствии вентилей - после сварных соединений на стояках.
2	по строительным конструкциям - наружная поверхность стен помещения (подъезд).	по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения, поверхность и рамы лоджий, балконов.
3	по конструктивным элементам – по экспликациям тех. паспорта индивидуального помещения	
4	система электроснабжения - до входных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных на поэтажном щитке.	система электроснабжения - от входных соединительных клемм автоматических выключателей (включая клеммы), расположенные на поэтажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит Собственнику на праве личной собственности и не относится к общему имуществу.
5	система канализации - общий канализационный стояк (по первым соединениям полуотводов канализационных стояков)	Система канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире) и отводы от него.