

Договор управления многоквартирным домом № 1/7к.1

г. Новороссийск

«01» января 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МКД»», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Горбунова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Председатель совета дома _____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», на основании Протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новороссийск, ул. Котанова, д. 7, к. 1 от «21» декабря 2021 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

1.3.1. Общее имущество в многоквартирном доме - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также иное имущество отнесенное действующим законодательством РФ к общему имуществу многоквартирного дома.

1.3.2. Исполнитель – юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, выполняющее работы и (или) оказывающее услуги по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, а также предоставляющее коммунальные услуги.

1.3.3. Заказчик – собственники жилого и/или нежилого помещения.

1.3.4. Коммунальные услуги – горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами.

1.3.5. Твердые коммунальные отходы - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

1.3.6. Содержание общего имущества – осмотр общего имущества, обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества к предоставлению коммунальных услуг, уборка помещений общего пользования, обеспечение мер пожарной безопасности, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, обеспечение установки и ввода в эксплуатацию (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг, а также иные услуги и работы,

необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества предусмотрен Приложением № 2 к настоящему Договору.

1.3.7. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

1.3.8. Текущий ремонт общего имущества – это систематическое и своевременное проведение работ по предохранению общего имущества многоквартирного дома от преждевременного износа и устранению возникающих неисправностей и повреждений, за исключением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

1.4. В рамках настоящего Договора Исполнитель производит сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имена и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающий) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, предыдущее место регистрации для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги. Обработка персональных данных будет осуществляться путем автоматизированной и неавтоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Исполнителя и/или по необходимости в государственные органы, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Исполнитель по заданию Заказчика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также предоставлять коммунальные услуги Заказчику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Место исполнения настоящего договора: многоквартирный дом по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Новороссийск, г. Новороссийск, ул. Котанова, д. 7, к. 1.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их стоимость и периодичность оказания предусмотрены Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.5. Перечень предоставляемых Исполнителем коммунальных услуг содержится в Приложении № 3.

2.6. Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома проводится в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на основании отдельно заключенного договора.

2.7. Границы эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком устанавливаются:

- для отопления – вентиль на отводе трубопровода отопления от общедомового стояка, расположенный перед индивидуальным прибором учета тепла.
- для холодного и горячего водоснабжения – вентиль на отводе трубопровода от общедомового стояка, расположенный перед индивидуальным прибором учета.
- для водоотведения – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения;
- для электроснабжения – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, качество которого должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Заказчику.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Заказчику.

3.1.5. Предоставлять в необходимом объеме коммунальные услуги в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.7. Принимать сообщения Заказчика о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, также акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу Заказчика.

3.1.8. Предоставлять Заказчику по его запросу информацию, об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.9. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Заказчика, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Информировать в письменной форме Заказчика об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение, путем размещения объявления на доске объявлений в подъезде многоквартирного дома.

3.1.11. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в электронный журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Заказчику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.12. До 23 числа каждого месяца принимать от Заказчика показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (карточки для показаний прибора учета, личный кабинет на сайте Исполнителя и/или мобильное приложение, электронная почта Исполнителя и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Заказчиком сведений об их показаниях не реже.

3.1.13. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением, за исключением случаев установки и ввода

в эксплуатацию приборов учета электрической энергии, в отношении которых выполнение указанных мероприятий возложено на гарантирующего поставщика.

3.1.14. Не позднее месяца со дня подачи заявления Заказчиком осуществить ввод в эксплуатацию индивидуальный прибор учета после его ремонта, замены или поверки (в случае ввода индивидуального прибора учета электрической энергии принимать участие при вводе прибора учета совместно с гарантирующим поставщиком или сетевой организацией), а также не позднее месяца, следующего за датой его установки приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.15. Согласовать с Заказчиком устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ.

3.1.16. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг путем размещения информации в системе ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/>), сайте Исполнителя, досках объявлений и т.п.

3.1.17. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в системе ГИС ЖКХ.

3.1.18. Передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.19. Размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим договором.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных законодательством РФ уплаты пеней.

3.2.2. Осуществлять расчеты с Заказчиком и взимать плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Заказчиком жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и оборудования, расположенного в нежилых помещениях для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Заказчиком Исполнителю сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, распределителей, установленных в жилых помещениях путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ Исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия Заказчика, и в нежилых помещениях).

3.2.5. Требовать от Заказчика полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя.

3.2.6. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Заказчиком жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ подачу Заказчиком коммунальных ресурсов.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. С момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за жилое/нежилое помещение. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет Заказчик, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Заказчика.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

3.3.3. Поддерживать принадлежащее Заказчику помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.4. Пользоваться жилым/нежилым помещением руководствуясь инструкцией по эксплуатации квартиры, выданной Застройщиком.

3.3.5. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.6. Обеспечивать проведение проверок индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.7. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.

3.3.9. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.10. Допускать Исполнителя в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.11. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано прибором учета.

3.3.12. Оплачивать повторную опломбировку приборов учета, если необходимость опломбировки возникла в связи с нарушением пломбы или знаков поверки Заказчиком или третьим лицом.

3.3.13. Уплатить Исполнителю пени, при несвоевременно и (или) неполностью внесенной плате за жилое помещение и коммунальные услуги в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.3.14. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме обязан заключить договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.15. До установки кондиционеров во избежание порчи фасада многоквартирного дома и последующего возмещения ущерба Заказчику согласовать размещение кондиционеров с Исполнителем. При установке кондиционеров соблюдать требования СНиП 41-01-2003, свода правил СП 60.13330.2016, в целях недопущения нарушения архитектурного облика дома устанавливать кондиционеры в специально смонтированные застройщиком корзины для кондиционеров, выполнять отвод конденсата в канализацию внутри помещения, либо посредством водоотводящих устройств с выводом в существующие наружные системы водоотведения (водосточные трубы, ливневые трубы и т.п.)

3.3.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Получать услуги и работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых услуг и выполнения работ по настоящему договору, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.3. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ, изменения размера платы за услуги и работы по настоящему договору при предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Исполнителю не позднее 23 числа текущего месяца.

3.4.5. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Заказчику к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Заказчика за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем неустоек (штрафов, пеней).

3.4.6. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. Заказчик не в праве:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Заказчика.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5.7. Складировать в местах общего пользования или на придомовой территории, а также выносить на площадку/опускать в контейнеры для твердых коммунальных отходов строительный мусор (кирпич, блоки, куски бетона и штукатурки, а также иные отходы, образующиеся в результате сноса конструкций).

3.5.8. Демонтировать пожарные извещатели в жилых помещениях. В случае необходимости Заказчик с привлечением специализированной организации осуществляет замену источника питания в извещателе или самого извещателя.

3.5.9. Самовольно (без согласования с Исполнителем) устанавливать на фасаде дома антенну и иное оборудование в целях недопущения нарушения герметичности фасада.

4. Цена договора

4.1. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Плата за жилое/нежилое помещение включает в себя:

- плату за содержание жилого/нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме).

- плату за коммунальные услуги.

4.3. Перечень услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, а также услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размер платы за услуги определяются Приложением № 2 к настоящему Договору.

Внесение изменений в Приложение № 2 Договора осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. За исключением случаев:

- изменения перечня услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем добавления или исключения услуг и (или) работ при изменении жилищного законодательства РФ или на основании предписания, выданного должностным лицом органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

- увеличения стоимости услуг и (или) работ специализированными организациями (виды услуг специализированных организаций указаны в тарифе отдельно);

- индексации в соответствии с п. 4.4. Договора.

В перечисленных выше случаях перечень услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, а также услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размер платы за услуги изменяется Исполнителем в одностороннем порядке.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и устанавливается на срок не менее чем один год, с возможностью ежегодной индексации в размере процента уровня инфляции (определяется за 12 месяцев до момента индексации согласно данным Росстата, официально опубликованным на <https://rosinfostat.ru/>) от текущего размера платы за услуги и (или) работ по управлению многоквартирным домом, а также услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг Заказчика на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и оплачивают их дополнительно.

4.6. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации. При расчете платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды Заказчику в нежилом помещении,

используются цены (тарифы), установленные для категории потребителей, к которой относится такой потребитель.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.9. В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из 2 установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

4.10. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

4.11. В случае установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у Заказчика установлен индивидуальный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

4.12. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Заказчику в жилом помещении, оборудованном индивидуальным прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

4.13. При отсутствии индивидуального прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, предоставленную Заказчику в жилом помещении, определяется из нормативов потребления коммунальной услуги, с применением повышающего коэффициента.

4.14. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Заказчику в жилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Заказчиком, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях: в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки; в случае непредставления Заказчиком показаний индивидуального прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящим договором, если Заказчик не ответил на повторное уведомление Исполнителя либо 2 и более раза не допустил Исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Заказчиком дату и время и при этом в отношении Заказчика, проживающего в жилом помещении, у Исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении.

4.15. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.16. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Заказчику Исполнителем не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата. Платежный документ ежемесячно: опускается в почтовые ящики Заказчика, размещается в системе ГИС ЖКХ, личном кабинете Заказчика, по желанию Заказчика направляется по указанной им электронной почте.

5. Контроль за деятельностью Исполнителя

5.1. Заказчик вправе:

- 5.1.1. получать от Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 5.1.2. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 5.1.3. требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;
- 5.1.4. при избрании совета многоквартирного дома, совет осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

5.2. Исполнитель отвечает перед Заказчиком за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые признаются обстоятельствами непреодолимой силы.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств, путем размещения такого письма на информационных досках, расположенных в местах доступных для ознакомления Заказчиком. Если Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7. Расторжение договора

7.1. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

7.2. Договор, может быть, расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, а также в следующих случаях:

7.2.1. по соглашению Сторон;

7.2.2. в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

7.2.3. в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц, в случае если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению.

7.2.4. в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц, в случае если Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Исполнителя.

7.2.5. в случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.

8. Срок действия договора, разрешение споров

8.1. Договор вступает в силу с «01» января 2022 г.

8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

8.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Иски, вытекающие из настоящего договора, предъявляются в суд по месту исполнения договора.

9. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель
ООО «УК «МКД»

Заказчик

Юр. адрес: 343925, Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д. 232, пом. III
Факт. адрес: 353924, г. Новороссийск, ул. Котанова, д. 7
ОГРН: 1182375021300
ИНН: 2315466695
КПП: 231501001
р/с 40702810500310000246
в КБ «Кубань Кредит» ООО
к/с 30101810200000000722
БИК 040349722
Адрес сайта: www.mkdnvrsk.kvado.ru
E-mail: mkdnvrsk@mail.ru
Телефон: 89180529922

Председатель совета дома - собственник квартиры № 97, действует на основании Протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Котанова, дом 7, корпус 1 в форме очно-заочного голосования в период с «08» октября 2021 г. по «19» декабря 2021 г. от 21.12.2021 г.

Генеральный директор



Горбунов Д.А.

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме
I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Краснодарский край, городской округ город Новороссийск, г. Новороссийск, ул. Котанова, д. 7, к. 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	-
4	Год постройки	2021
5	Степень износа по данным государственного технического учета	10%
6	Степень фактического износа	10%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	20
9	Наличие подвала	Да
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие пристройки	Нет
12	Количество квартир	128
13	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	8
14	Площадь:	
	а) многоквартирного дома	12310,9 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	8489,1 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	799,2 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3022,6 кв. м
	д) площадь подвала	670,3
	е) площадь технического этажа	758,1
15	Кадастровый номер земельного участка	23:47:0118055:7540
16	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	22642 кв. м

II. Техническое состояние многоквартирного дома

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	стены подвала, монолитный железобетонный	10%
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные. Монолитные железобетонные, газобетонный блок Внутренние монолитные железобетонные, газобетонный блок	10%
3	Перегородки	газобетонные блоки, кирпичные	10%
4	Перекрытия:		
	чердачные	Железобетонное монолитное	10%
	междуэтажные	Железобетонное монолитное	10%
	подвальные	-	
5	Крыша	Совмещенная мягкая рулонная	10%
6	Полы	Бетонная стяжка, керамогранит	10%
7	Проемы:		
	окна	Металлопластиковые	10%
	двери	Входные металлические, металлопластиковые	10%
8	Отделка:		
	внутренняя	Гипсовая штукатурка	10%
	наружная	Облицовка кирпичом	10%
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	ванны	-	
	электроплиты	-	
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	-	
	сигнализация	Пожарная сигнализация	10%
	мусоропровод	-	
	лифт	Пассажирский, грузовой	10%
	вентиляция	Приточно-вытяжная	10%
	(другое)	-	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	электроснабжение	Скрытая проводка	10%
	холодное водоснабжение	От городской сети	10%
	горячее водоснабжение	Центральное	10%
	канализация	Общесплавная	10 %
	газоснабжение	-	
	отопление (от внешних котельных)	От квартальной котельной на газе	10%
	отопление (от домовой котельной)	-	
11	Крыльца	Железобетонные	10%
12	Лестницы	Железобетонные	10%
13	Другое	Вход в подвал	10%

Исполнитель
Генеральный директор ООО «УК «МКД»



Горбунов Д.А.

Заказчик
Председатель совета дома - собственник
квартиры № 97

Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их стоимость и периодичность оказания

Наименование (виды) работ и услуг	Периодичность выполнения работ	Цена на 1 кв.м., руб.
Содержание помещений общего пользования		2,81
Влажное подметание и мытье полов помещений общего пользования до 2ого этажа	7 раз в неделю	1,67
Влажное подметание и мытье полов помещений общего пользования выше 2ого этажа	2 раза в неделю	0,42
Влажное подметание и мытье пола кабины лифта	7 раз в неделю	0,3
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	0,18
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	0,02
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	0,02
Мытье окон	2 раза в год	0,02
Уборка чердачного и подвального помещений	2 раза в год	0,11
Подготовка зданий к праздникам		0,07
Уборка придомовой территории		2,15
Подметание земельного участка	1 раз в сутки	0,6
Уборка мусора с газона	1 раз в двое суток	0,17
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	0,1
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки	0,21
Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в сутки	0,27
Сдвигка и подметание снега при снегопаде	раз в 2 часа во время снегопада	0,23
Полив тротуаров	3 раза в теплый период	0,02
Полив газонов	1 раз в двое суток	0,03
Стрижка газонов	2 раза в месяц	0,04
Подрезка деревьев и кустов	2 раза в год	0,01
Уборка отмостков	1 раз в неделю	0,05
Уборка приямков	1 раз в месяц	0,02
Очистка, окраска и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в год	0,1
Ликвидация наледи	1 раз в двое суток во время гололеда	0,29
Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	1 раз в месяц в холодный период	0,01
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		6,54
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год	0,04
Ремонт просевшей отмостки	2 раза в год	0,07
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	2 раза в год	0,43
Ремонт и укрепление входных дверей	2 раза в год	0,22
Консервация системы отопления	1 раз в год	0,31
Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления	2 раза в год	1,35

Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год	0,01
Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок	1 раз в год	0,71
Поверка, ремонт общедомовых приборов учета	1 раз в 6 месяцев	0,46
Промывка системы ГВС и ХВС	1 раз в год	0,22
Подготовка ИТП к отопительному сезону. Работы по очистке теплообменного оборудования	1 раз в год	0,25
Поверка приборов КИПиА	1 раз в год	0,37
Обслуживание и ремонт повысительных насосных станций холодного водоснабжения	1 раз в год	0,92
Обслуживание и ремонт повысительной насосной станции системы пожаротушения	1 раз в год	0,67
Проверка кровли, ливневых воронок, очистка водоотводящих устройств от мусора	2 раза в год	0,12
Промывка и очистка ливневой канализации	2 раза в год	0,39
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		3,3
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	0,3
Прочистка засоренных вентиляционных каналов	1 раз в год	0,46
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	6 раз в год	0,63
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, укрепление электропроводки	4 раза в год	0,53
Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год	0,36
Прочистка канализационного лежака	1 раз в год	0,5
Содержание и обслуживание общедомового телевидения	по мере необходимости	0,25
Содержание и ремонт оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов	ежедневно	0,27
Аварийно-диспетчерское обслуживание		2,76
Текущий ремонт и благоустройство		2,12
Прочие услуги		6,99
Обслуживание 1С		0,57
Дератизация, дезинсекция	по мере необходимости	2,38
Связь		0,2
Канцтовары		0,3
Аренда офиса		0,98
Налоговые отчисления		2,56
Управление		8,35
Итого по услугам ООО «УК «МКД»		35,02

Услуги специализированных организаций, начисляются к оплате отдельными строками в платежном документе (не включены в услуги ООО «УК «МКД»)

Обслуживание видеонаблюдения	Ежедневно	2,12
Обслуживание домофона	Ежедневно	0,95
Охрана	Круглосуточно	5
Обслуживание шлагбаума	Круглосуточно	0,25
Обслуживание пожарной сигнализации	Согласно графику	2,51
Содержание лифта		2,71
Техническое обслуживание лифта и системы ОДС	круглосуточно	1,88
Техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год	0,53

Страхование лифтов	1 раз в год	0,03
Текущий ремонт лифта и системы ОДС	по мере необходимости	0,27

Услуги консьержа в размере 13,07 за 1 кв. м. подлежат начислению отдельной строкой в платежном документе в случае утверждения платежа за услуги консьержа общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребленные при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Исполнитель
Генеральный директор ООО «УК «МКД»



Горбунов Д.А.

Заказчик
Председатель совета дома - собственник
квартиры № 97

Перечень предоставляемых Исполнителем коммунальных услуг

1. Услуги холодного водоснабжения
2. Услуги горячего водоснабжения
3. Услуги водоотведения
4. Услуги электроснабжения
5. Услуги отопления
6. Услуги обращения с твердыми коммунальными отходами

Качество предоставленных Исполнителем коммунальных услуг должно соответствовать Приложению № 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

Исполнитель
Генеральный директор ООО «УК «МКД»

Горбунов Д.А.

Заказчик
Председатель совета дома - собственник
квартиры № 97


