

РЕЕСТР
договоров многоквартирного дома г. Таганрог, ул. Свободы, д.14-1

№ п/п	№ квартир	Ф.И.О.	S площадь квартиры кв.м.	Подпись
1.	2	Игнатенко Геннадий Петрович	29,4	
2.	2	Игнатенко Ирина Николаевна	29,4	
3.	6	Лядская Татьяна Васильевна	83,0	
4.	7	Меркулов Анатолий Михайлович	54,53	
5.	7	Меркулова Ольга Федоровна	18,17	
6.	8	Кучугура Татьяна Николаевна	47,2	
7.	9	Гаврилова Татьяна Петровна	62,2	
8	10	Дьякун Александр Александрович	69,4	
9.	11	Перевалова Елена Юрьевна	47,7	
10.	12	Белинина Светлана Васильевна	20,75	
11.	12	Белинина Алина Эдуардовна	41,45	
	ИТОГО		503,2	,



Генеральный директор
ООО «УК «Гарант»

А. С. Москаленко

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Таганрог

«07» 11 2022г.

ООО «УК «Гарант», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Генерального директора Москаленко Андрея Станиславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Игнатенко Ирина Николаевна, являющийся собственником квартиры № 2 общей площадью 58,8 кв.м. (доля $\frac{1}{2} = 29,4$ кв.м) многоквартирного дома по адресу: г. Таганрог, ул. Свободы д. 14-1, именуемый в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор, заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 1 от «29» 10 2022г.), и на условиях, согласованных с управляющей организацией.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации (РФ), Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.
- 1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению жилым многоквартирным домом в соответствии с Тарифами, утвержденными Постановлением Администрации г. Таганрога.
- 1.5. Состав общего имущества, подлежащий управлению, включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги, указанное в Приложении №1.
- 1.6. Собственники передают, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора.
- 1.7. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет один из собственников, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

II. Предмет договора

2.1. По настоящему договору одна сторона, Управляющая организация, оказывает другой стороне, Собственнику, услуги по управлению жилым многоквартирным домом. Собственник оплачивает услуги в объеме и порядке, предусмотренным настоящим Договором.

В услуги по управлению жилым многоквартирным домом входит:

- обеспечение выполнения работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, в зависимости от технического состояния жилого дома и в пределах средств, поступивших от населения на эти цели;
- доведение коммунального ресурса в зависимости от степени благоустройства дома (холодное и горячее водоснабжение, электроэнергия, услуги водоотведения, газ) до жилого (нежилого) помещения;
- услуги аварийной помощи;
- иная деятельность, направленная на достижение целей управления домом.

III. Обязанности сторон

3.1. Собственник обязан:

- 3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора.
- 3.1.2. Использовать жилое или нежилое помещение исключительно по назначению в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (Постановление Правительства РФ N 25 от 21.01. 2006 г.), а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.
- 3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов. Выполнять другие требования пожарной безопасности.
- 3.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии. Производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения (побелка, покраска и оклейка стен, потолка, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных блоков, ремонт и замена внутриквартирного инженерного оборудования и т.д.).
- 3.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, загрязнению придомовой территории. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в контейнеры, не выбрасывать мусор на внутриквартальных территориях, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.
- 3.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них в аварийную службу Управляющей организации и принимать все необходимые меры по предотвращению ущерба и недопущению порчи имущества.
- 3.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе, создающих повышенный шум и вибрацию.
- 3.1.8. Своевременно осуществлять оплату расходов по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома соразмерно площади жилого помещения, а также расходов на коммунальные ресурсы и прочих услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
- 3.1.9. Самостоятельно платить налоги, связанные с принадлежащим ему имуществом, включая земельный налог.
- 3.1.10. В период производства Собственником ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях «Собственник» обязан возмещать Управляющей организации дополнительные расходы на ремонт лифтов (при их наличии), мест общего пользования, вывоз строительного мусора и т.п. в размерах, определяемых в дополнительном соглашении между Сторонами, которое заключается по мере необходимости оказания таких услуг.
- 3.1.11. Извещать Управляющую организацию об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, для выполнения расчетов платежей за коммунальные услуги.
- 3.1.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время для устранения аварийных ситуаций.
- 3.1.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).
- 3.1.14. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).
- 3.1.15. При необходимости выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества, «Собственник» обязан принять соответствующее решение, в порядке, установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.16. При осуществлении переустройства и перепланировки занимаемого помещения руководствоваться требованиями Жилищного кодекса РФ и иными нормативными актами.

3.1.17. При необходимости выполнения Управляющей организацией работ по переустройству и перепланировке общего имущества, «Собственник» обязан принять соответствующее решение, в порядке, установленном ЖК РФ. Отношения, связанные с проведением работ по переустройству и перепланировке общего имущества, регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору. Такие работы выполняются за дополнительную оплату путем введения отдельной строки в счет-квитанцию по оплате ЖКУ.

3.1.18. Предоставлять Управляющей организации в течении трех рабочих дней сведения:

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя), с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя).

3.1.19. Собственник не имеет права без оформленного в установленном порядке письменного разрешения:

- производить переустройство конструктивных элементов, переоборудование инженерных систем и инженерного оборудования в занимаемых помещениях;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности при их эксплуатации;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных ресурсов.

3.1.20. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

3.1.21. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, содержать в чистоте и порядке места общего пользования.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.2.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.2.3. Обеспечивать заключение договоров от имени Собственника с поставщиками на поставку коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и т.д.). Вступать от имени «Собственника» в отношения с поставщиками коммунальных ресурсов по поводу качества, режима и объема подачи.

3.2.4. Предоставить по письменному заявлению уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с указанием их стоимости и представлением (по запросу) документов, подтверждающих расходы на выполнение указанных работ.

3.2.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки по обращению Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.

3.2.6. Вести и хранить переданную управляющей организации техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Изготовление недостающей или утраченной по вине Собственника технической документации производится за счет средств Собственника по решению общего собрания, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление домом.

3.2.7. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по текущему ремонту данного многоквартирного дома.

3.2.8. Информировать в письменной форме нанимателей и Собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.2.9. Выдавать собственникам платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.2.10. Не менее чем за три дня до начала проведения работ, исключая аварийные ситуации, внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.2.11. Рассматривать обращения граждан, связанные с переустройством и переоборудованием.

3.2.12. Вскрывать жилое помещение Собственника при аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии правоохранительных органов и двух соседей по подъезду, с обязательным составлением акта вскрытия квартиры и последующим опечатыванием жилого помещения.

3.2.13. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий, включая справки о размере занимаемого помещения, наличия или отсутствия задолженности по оплате услуг и коммунальных ресурсов.

3.2.14. Рассматривать жалобы и заявления Собственника и давать по ним ответы в установленные сроки.

3.2.15. На основании решения общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений жилого дома;

3.2.16. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых обязательств, указанных в Приложении № 2.

IV. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Совершать с жилым (нежилым) помещением, принадлежащим ему на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.2. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к Управляющей организации, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, для перерасчета платежей, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

4.1.3. Требовать от ответственных лиц, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.4. Ставить вопрос на общем собрании об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания «Собственников» представлять в Управляющую организацию в течение месяца после принятия решения.

4.1.5. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу.

4.1.6. При наличии технических возможностей устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4.2. Управляющая организация имеет право:

- 4.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2.2. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом актов обследований многоквартирного дома и правомочных решений и заявок Собственников в течение срока действия настоящего Договора согласно Приложению №2.
- 4.2.3. Требовать исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.
- 4.2.4. Требовать от Собственника и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.
- 4.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или пользователей помещений.
- 4.2.6. Ограничивать предоставление услуг Собственнику в случае просрочки оплаты до ликвидации задолженности в соответствии с законодательством РФ.
- 4.2.7. Управляющая организация вправе выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома. Информирование собственников осуществляется путем размещения уведомления на доске объявления подъезда.
- 4.2.8. Доходы, полученные от собственников и нанимателей за коммунальные услуги, превышающие расходы (сумма корректировки платы за коммунальные услуги, минимизация затрат, ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), Управляющая организация вправе направлять на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также на ликвидацию аварий. 25% средств, полученных в результате экономии, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.
- 4.2.9. Использовать согласно решению общего собрания собственников безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений может осуществляться непосредственно Управляющей организацией либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.
- 4.2.10. Использовать согласно решению общего собрания собственников общее имущество многоквартирного дома для извлечения дополнительных доходов (сдача в аренду, размещение оборудования за плату, прочее) с последующим использованием дохода после налогообложения и возмещения затрат Управляющей организации, на нужды жилого дома, на текущий и капитальный ремонт мест общего пользования, на восстановление имущества после актов вандализма, на устранение последствий аварийных ситуаций, другие цели, не противоречащие интересам Собственника.
- 4.2.11. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями до 20 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.
- 4.2.12. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Собственником, проводить расчет размера оплаты за коммунальные услуги по показаниям индивидуальных приборов учета в случае отсутствия расчетов по фактическому количеству проживающих.

V. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Собственника:

- 5.1.1. В случае неисполнения Собственником или пользователями жилых и нежилых помещений обязанностей по их содержанию, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен ущерб) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
- 5.1.2. Собственник, в случае выявления факта сокрытия количества фактически проживающих в данном жилом помещении человек и невнесения за них платы за услуги, несет ответственность и покрывает причиненные убытки Управляющей организации по нормативам.
- 5.1.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и выполнения ремонтных работ, несет имущественную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей) за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
- 5.1.4. В случае несвоевременного, т.е. позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, без уважительных причин (болезнь, другие обстоятельства непреодолимой силы), «Собственнику» обязан уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (п. 14, ст. 155 ЖК РФ).

5.2. Ответственность Управляющей организации:

- 5.2.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.
- 5.2.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.2.3. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине Управляющей организации, возмещается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Суммы ущерба засчитываются при расчетах платежей будущих периодов. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей. Сумма ущерба причиненного аварией определяется совместной комиссией.
- 5.2.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 5.2.5. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.
- 5.2.6. Управляющая организация несет ответственность за выполнение текущего ремонта и технического обслуживания многоквартирного дома только пропорционально собранному с жителей многоквартирного дома денежным средствам.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

- 5.3.1. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников, если из-за неоплаты собственниками услуг, предоставляемых управляющей организацией по настоящему Договору, возникает недостаток средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 5.3.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
 - использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.3.4. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.3.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

5.3.6. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

VI. Порядок расчетов по договору

6.1. Собственник, наниматель или иное лицо, занимающее жилое помещение на законных основаниях, вносят плату за услуги по настоящему договору по единой квитанции, выданной Управляющей организацией, в порядке и сроки согласно настоящему договору.

6.2. Собственники и/или наниматели помещений в МКД в соответствии со ст. 153-158 ЖК РФ производят в рамках данного Договора следующие ежемесячные платежи:

- за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, исходя из общей площади помещений и тарифа за услугу в расчете на 1 м² общей площади жилых и нежилых помещений, принадлежащих собственнику или нанимателю. Тариф на жилищную услугу (содержание и ремонт) устанавливается в соответствии с Постановлением Администрации г. Таганрога, если иное не установлено общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

- за коммунальные ресурсы в виде предоставляемых коммунальных услуг в жилых и нежилых помещениях по прямым договорам в ресурсоснабжающие организации и региональному оператору на вывоз ТКО, по тарифам и нормативам потребления, установленных постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области.

- за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества в многоквартирном доме по тарифам и нормативам потребления соответствующих коммунальных ресурсов, установленных постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области, исходя из показаний коллективных (общедомовых) прибора учета, в объеме распределенном между всеми жилыми и нежилыми помещениями МКД пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

6.3. В случае невыполнения или некачественного выполнения, или выполнения с перерывами, превышающими установленную продолжительность, отдельных видов работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, изменение размера платы за жилищную услугу определяется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.4. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД установлен на 1 год действия договора, начиная с даты утверждения решением общего собрания собственников, с ежегодным индексированием.

Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД по истечении года с даты утверждения решением общего собрания собственников условий договора, ежегодно устанавливается путем индексирования платы, в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен» рассчитанного территориальным органом Росстата по Ростовской области. Ежегодное проведение общего собрания собственников жилых помещений в МКД для изменения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества не требуется.

При изменении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД, а также тарифов на коммунальные ресурсы, управляющая организация применяет их самостоятельно с предварительным извещением собственников доступными методами.

6.5. При принятии Собственником помещений решения о проведении отдельных работ по ремонту общего имущества дома, о предоставлении услуг, не входящих в перечень, стоимость соответствующих работ, услуг, утвержденная на Общем собрании собственников, включается в объем платежей, в порядке и размерах, определенных отдельным соглашением.

6.6. Управляющая организация не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным, предъявляет Собственнику, нанимателю помещений квитанцию на оплату.

6.7. Внесение платы по предъявленной квитанции осуществляется Собственником, нанимателем жилых помещений в кассы Управляющей организации или на расчетный счет Управляющей организации через отделения кредитных организаций, через терминалы и прочие средства оплаты, существующие на момент оплаты. Возможен вариант оплаты путем удержания из заработной платы по месту работы Собственника, для этого Управляющая организация заключает договор на удержание из заработной платы с предприятием, на котором работает Собственник.

6.8. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в квитанции. Место внесения платежей указано в счете-квитанции.

6.8.1. В случае несвоевременной доставки квитанции срок внесения платежей по этой квитанции продлевается на эквивалентный опозданию срок.

6.9. Неиспользование общего имущества и помещений, принадлежащих Собственнику, не является основанием невнесения платы за жилищную услугу. Плата за неиспользуемые помещения вносится Собственником в том же порядке, как и по заселенному жилому помещению.

6.10. Собственники жилого помещения (квартиры) в многоквартирном доме несут солидарную ответственность по оплате жилищно-коммунальных услуг по данной квартире и обязаны солидарно оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

6.11. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения.

6.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

VII. Прочие условия

7.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.2. Отношения, связанные с реконструкцией, переустройством и переоборудованием многоквартирного дома, регулируются отдельным договором, заключаемым Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

7.3. Использование персональных данных собственников управляющей организацией производится и регулируется в соответствии с Федеральным Законом №152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».

VIII. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, должны быть урегулированы путем переговоров и направлением письменного заявления с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае не достижения согласия путем переговоров, разногласия подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

IX. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

№ 11/1 по улице Скородогина к Договору управления многоквартирным домом от «01» 11 2022 года

**Состав
общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Техническое состояние элементов
1	Подъезд		удовлетворительное
1.1	Отопительные приборы		удовлетворительное
1.2	Оконные блоки		удовлетворительное
1.3	Дверные блоки		удовлетворительное
1.4	Пол		удовлетворительное
1.5	Внутренняя отделка стен		удовлетворительное
1.6	Потолок		удовлетворительное
1.7	Электропроводка и электрооборудование		удовлетворительное
1.8	Информационный стенд/доска объявлений		удовлетворительное
1.9	Ограждения лестничного марша		удовлетворительное
2	Система отопления		удовлетворительное
3	Переходные трапы (мостики)		
4	Вентиляционная система		удовлетворительное
5	Освещение		удовлетворительное
6	Подвал, техническое подполье		
6.1	Инженерные коммуникации		удовлетворительное
6.2	Дверные блоки		удовлетворительное
6.3	Слуховые окна		удовлетворительное
6.4	Освещение		удовлетворительное
7	Цоколь		удовлетворительное
8	Капитальные стены		удовлетворительное
9	Перегородки		удовлетворительное
10	Перекрытия		
10.1	Межэтажные		удовлетворительное
10.2	Подвальные		удовлетворительное
10.3	Чердачные		удовлетворительное
11	Фасад		удовлетворительное
12	Выступающие элементы здания (балконы в МПО, козырьки)		удовлетворительное
13	Крыша		удовлетворительное
14	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
14.1	Электроснабжение		удовлетворительное
14.2	Холодное водоснабжение		удовлетворительное
14.3	Водоотведение		удовлетворительное
14.4	Горячее водоснабжение		удовлетворительное
14.5	Отопление		удовлетворительное
14.6	Прочее		
14.7	Газоснабжение		удовлетворительное
15	Крыльца		удовлетворительное
16	Вентиляция		удовлетворительное
17	Чердак		
18	Трогуары		удовлетворительное

Собственник

Генеральный директор

А.С.Москаленко

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной Управляющей организацией копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за один месяц до расторжения настоящего Договора в случае, если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности управляющей организации.

При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения.

в) В случае смерти собственника – со дня смерти.

г) В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

9.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и неотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

9.2. Настоящий Договор, в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон, считается расторгнутым через 2 месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением смерти Собственника – физического лица или ликвидации Управляющей организации.

9.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате, выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

9.4. В случае, если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе до начислить и взыскать с собственников соответствующие расходы в объеме утвержденных тарифов. При этом обязательно предоставление документов, подтверждающих понесенные расходы.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

X. Срок действия договора

10.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступает в силу с «01» октября 2022 г. и действует до «01» октября 2025г.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к договору в письменной форме и подписываются сторонами. Договор подлежит изменению в случае принятия Закона, иного акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, которые действовали при заключении Договора, путем письменного уведомления Собственника Управляющей организацией.

10.3. Подписанием Договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных с целью исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

10.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у Управляющей организации, второй экземпляр и приложения к нему - у Собственника данного жилого помещения.

10.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный Договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым.

10.6. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотра за 30 дней до окончания его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.7. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

XI. Приложения к настоящему Договору:

Приложение №1 – Состав общего имущества дома.

Приложение №2 – Перечень, состав и периодичность работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.

Приложение №3 – Сроки ликвидации неисправностей и аварий в многоквартирном доме.

XII. Реквизиты сторон

Управляющая компания ООО «УК «Гарант» 347900 г. Таганрог ул. _____ Телефон: 8 (8634) 38-60-25 Телефон аварийно-диспетчерской службы: 8 (8634) 38-60-26 электронная почта: ooo Garant2017@list.ru сайт: www.garantcompany.ru ОГРН 1166196107384 ИНН/КПП 6154146160/615401001 р/с 40702810923050000007 Филиал «Центральный» Банка ВТБ ПАО г. Москва. Г. Москва к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 Генеральный директор: _____ А.С. Москаленко	Собственник <i>Изматенко Ирина Николаевна</i> г. Таганрог ул. <i>Свободы</i> дом № <i>14-1</i> кв. № <i>2</i> паспорт серия <i>6003</i> номер <i>250658</i> выдан <i>ОМ №1 УВД г. Таганрога</i> <i>Ростовская обл.</i> дата выдачи <i>23.10.2008</i> <i>Изматенко И.Н.</i> Подпись
--	---

Виды и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МЖД

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков. 	По мере необходимости, по заявкам
2	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 	По мере необходимости
3	<p>20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка заземления оболочки Электрокабель, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, внутридомовых электросетей, щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. 	По мере необходимости, по заявкам
4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов. 	Постоянно
5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. 	Постоянно
6	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; 	1 раз в неделю
	<ul style="list-style-type: none"> - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; - мытье окон; - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); 	2 раза в год
	<ul style="list-style-type: none"> - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме. 	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год

	- очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	По мере необходимости
7	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	По мере необходимости
8	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	По мере необходимости
9	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	1 раз в год
10	Организация работы аварийно-диспетчерской службы: - обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Постоянно

Собственник

Генеральный директор



Handwritten signature of A.S. Moskalenko

Список Ушаковой И.И.

А.С.Москаленко

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Техобслуживание систем отопления и строительных конструкций, устранение аварий, в том числе:	постоянно
1.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости
1.2	Замена разбитых стекол, окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости, но не чаще 2 раз в год
1.3	Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости
1.4	Техобслуживание систем ХВС и канализации, устранение аварий	постоянно
1.5	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	постоянно
2.	Дезинсекция дератизация	1 раз в год
3.	Энтомологические обследования	1 раз в год
4.	Электроэнергия на освещение мест общего пользования	постоянно
5.	Техническое обслуживание внутри домовых электросетей	по мере необходимости
6.	Содержание и уход за зелеными насаждениями (спил деревьев)	по мере необходимости
7.	Услуги банков и почты по приему платежей	постоянно
8.	Услуги ЕРКЦ по печати, начислению, перерасчетам и доставки квитанций.	постоянно
Итого на 1 кв.м. общей площади по статье содержание жилья		

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Текущий ремонт систем отопления, ХВС, канализации и строительных конструкций:	по мере необходимости
1.1	Фундамент	по мере необходимости
1.2	Стены и перегородки	по мере необходимости
1.3	Балконы, козырьки, эркеры	по мере необходимости
1.4	Перекрытия	по мере необходимости
1.5	Крыши	по мере необходимости
1.6	Полы в помещениях общего пользования дома	по мере необходимости
1.7	Ремонт водосточных устройств	по мере необходимости
1.8	Ремонт окон, дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
1.9	Лестницы	по мере необходимости
1.10	Системы холодного водоснабжения	по мере необходимости
1.11	Канализация	по мере необходимости
1.12	Системы газоснабжения	по мере необходимости
1.13	Объекты Внешнего благоустройства	по мере необходимости
Итого на 1 кв.м. общей площади по статье текущего ремонта		

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Стандартные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1	Подметание полов во всех помещениях МОП, протирка их влажной шваброй	пять раз в неделю
1.2	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконниках в помещениях общего пользования	по мере необходимости
1.3	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	по мере необходимости
2.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	
2.1	подметание земельного участка в летнее время	постоянно
2.2	Уборка мусора с газонов, очистка урн	постоянно
2.3	Сдвигка и подметание снега	по мере необходимости
2.4	Ликвидация скользкости	по мере необходимости
3.	Вывоз твердых бытовых отходов	
3.1	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
3.2	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1.	Содержание и ремонт газового оборудования	постоянно
2.	Содержание вент. каналов и дымоходов	постоянно
3.	Содержание лифтов	постоянно
4.	Управление многоквартирным домом	постоянно

Собственник

Генеральный директор

А.С. Москаленко

А.С.Москаленко