

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Севастополь

«___» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «СЕВДОМСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Дедова Александра Владимировича действующего на основании Устава, с одной стороны и

(*фамилия, имя, отчество собственника, наименование юридического лица*)

являющийся собственником квартиры (наимателем) (нежилого помещения) №___ общей площадью _____ кв.м., в жилом доме по адресу: г. Севастополь ул. Маринеско, дом №1-А корпус 2 (далее - Многоквартирный дом) именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

1.1.1. Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#) и иными положениями действующего законодательства и нормативных актов правительства г. Севастополя.

1.1.2. Решения общего собрания собственников МКД № 1 от «24» августа 2015 г. по адресу: г. Севастополь ул. Маринеско, дом №1-А корпус 2, протокол которого хранится по местонахождению Управляющей организации.

2. Термины, используемые в договоре

2.1. **Собственник** – лицо, право собственности которого, на помещение в МКД, установлено в порядке, предусмотренном законодательством.

Найматели - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального, либо коммерческого найма:

Арендаторы – организации и граждане, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, либо на иных законных основаниях;

2.2. **Управляющая организация** – организация, выполняющая функции по управлению МКД.

2.3. **Общее имущество МКД** - помещения в доме не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.4. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.5. **Общая площадь помещения:** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.6. **Коммунальные услуги** – доводимые до потребителя в помещение услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, электро- и газоснабжению, а так же общедомовое потребление по данным услугам.

2.7. **Содержание общего имущества МКД** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

2.8. **Текущий ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей.

2.9. **Уполномоченный представитель Собственников** - Собственник помещения, представляющий интересы всех Собственников помещений МКД при взаимодействии с Управляющей организацией, государственными и муниципальными органами власти, избранный решением общего собрания Собственников помещений МКД.

2.10. **Ресурсоснабжающая организация** - организация, которая осуществляет продажу коммунальных услуг.

2.11. **МКД** - многоквартирный дом.

3. Предмет договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме (в пределах собранных средств), установленных в перечне услуг (Приложение № 2), обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Вопросы проведения капитального ремонта МКД регулируются в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, иными нормативно - правовыми актами и не являются предметом настоящего Договора.

4. Обязанности и права сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечить предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей организовывать в интересах Собственников от своего имени заключение с Ресурсоснабжающими организациями договоров на поставку коммунальных услуг, и договоров с подрядными организациями:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

- по поставке коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения

собственников и членов их семей:

- а) холодным водоснабжением;
- б) водоотведением;
- в) электроснабжением;
- г) газоснабжением;
- д) общедомовое потребление выше перечисленных коммунальных услуг.
- е) иные договоры.

Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства МКД.

В случае заключения Собственником прямых договоров с Ресурсоснабжающими организациями, оплата потребленных услуг осуществляется Собственником в порядке определенным соответствующим договором с Ресурсоснабжающей организацией.

4.1.3. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях, учреждениях и инстанциях любых организационно - правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести учет расходов и доходов по обслуживанию МКД, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.1.5. Проводить технические осмотры МКД.

4.1.6. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и принимать соответствующие меры.

4.1.7. Организовывать обеспечение аварийно - диспетчерского обслуживания принятого в управление многоквартирного дома. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки, предусмотренные законодательством.

4.1.8. Обеспечивать Собственника информацией о телефонах аварийно - диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации (путем их указания на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах дома или их передачи уполномоченному представителю Собственников по дому).

Режим работы Управляющей организации адрес: г. Севастополь, ул. Маячная, д. 17, вторник – пятница с 9.00 до 17.00, перерыв с 13.00 час. до 14.00, суббота с 9.00 до 13.00, выходные дни воскресенье, понедельник.

4.1.9. Уведомлять Собственника о проведении ремонтных работ и других плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, (путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома) в срок не позднее, чем за 5 дней до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи ресурсов или предоставления услуг.

4.1.10. Производить начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, установленных в п. 5.1. Договора, производить пересчет при неполном предоставлении услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#).

По требованию Собственника производить сверку платы за предоставленные услуги, с учетом начисленных согласно действующему законодательству штрафов и пеней.

4.1.12. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц проводить претензионно - исковую работу с должниками.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе и предоставлении договора аренды или найма, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 6.2. настоящего Договора.

4.1.13. Оказывать Собственнику содействие в организации проведения общих собраний.

4.1.14. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на качество (режим) предоставления коммунальных услуг и обслуживания общего имущества МКД, жалоб на управление МКД, а также учет их исполнения.

4.1.15. Обеспечивать конфиденциальность информации о персональных данных Собственников (ФИО, паспортные данные, адрес). При этом подписание настоящего Договора в соответствии со статьей 9 Федерального Закона от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» является согласием Собственника на действия Управляющей организации по осуществлению обработки персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использованию, распространению (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством). Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД;

- заключать договоры с третьими лицами (имеющими необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование) для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и начислению платы.

4.2.2. Предъявлять требования Собственнику (арендатору, нанимателю) по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (пени). Производить взыскание задолженности за жилищно - коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного Управляющей организацией или общему имуществу дома действиями Собственника (арендатора, нанимателя) в связи с нарушением договорных обязательств.

4.2.3. Организовывать и проводить обследование дома, проверку технического состояния коммунальных систем.

4.2.4. В случае не предоставления Собственником до двадцать пятого числа каждого месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты по существующим нормативам потребления.

4.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов (согласно показаниям приборов учета). В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.6. Участвовать в проверке работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.7. Осуществлять приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг в случае просрочки Собственником (арендатором, нанимателем) оплаты оказанных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#).

4.2.8. Проверять соблюдение Собственником Правил пользования помещениями.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.10. В случае обнаружения ошибочных начислений за предыдущий период, Управляющая организация вправе произвести перерасчет в квитанции текущего месяца, в пределах исковой давности.

4.2.11. Использовать персонафицированные данные собственника на период действия договора.

4.2.12. Осуществлять капитальный ремонт при аварийных ситуациях без согласования с собственниками.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.

Оплачивать услуги по Договору в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. п. 6.2. настоящего Договора.

4.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные нормы и требования и правила электробезопасности.

4.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о нанимателях и арендаторах помещения;

- о смене Собственника. Представить Управляющей организации Договор отчуждения жилого (нежилого) помещения, аренды, найма и другие документы, либо их копии, подтверждающие смену Собственника или владельца.

4.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание МКД, для осмотра приборов учета и контроля, и для осмотра выполнения необходимого ремонта общего имущества МКД и работ по ликвидации аварий. А так же предоставлять свободный доступ к стоякам ХВС, ГВС, канализации, отопления. В случае закрытия панелями, кафелем, и др. своими силами и за свой счет производить открытие данных стояков.

4.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной электрической сети, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие техпаспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.9. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. В случае просрочки поверки приборов учета (ХВС, электроэнергии, газа) объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Севастополь в порядке, определяемом действующим законодательством.

4.3.10. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.

4.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла, газа.

4.3.12. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета до 25 числа каждого текущего месяца.

4.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться главой 4 Жилищного кодекса РФ и действующими нормативными актами.

4.3.15. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

4.3.16. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования. В противном случае Управляющая организация оставляет за собой право очистить подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.3.17. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если по вине собственника произведен вызов специализированной организации и отключение услуги, в том числе газа, оплату отключения оплачивает собственник за свой счет.

4.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно-правовыми актами.

4.3.19. Перед отчуждением помещения произвести расчеты с Управляющей организацией, за предоставленные услуги.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом РФ путем:

- получения от ответственных лиц запрашиваемой информации не позднее 30-ти рабочих дней со дня обращения;

- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и недостатков;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

4.4.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг.

4.4.3. Реализовывать иные права, предусмотренные нормативно-правовыми актами Российской Федерации, применительно к настоящему Договору, в т. ч. Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#).

4.4.4. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.4.5. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД.

4.4.6. Передать функции по оплате услуг согласно п. 5.1. настоящего Договора, арендаторам (нанимателям) на основании заключенного с арендатором (нанимателем) договором аренды или найма. Договор аренды (найма) должен быть заключен в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего Договора по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, на момент его подписания определяется как сумма платы за:

- содержание и ремонт общего имущества дома;
- за коммунальные услуги;

5.2. Размер платы за коммунальные услуги, в соответствии с ч. 1 ст.157 ЖК РФ, определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается Управляющей организацией как произведение тарифов, утвержденных в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям индивидуальных приборов учета.

При отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления и установленных тарифов;

5.3. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт в рамках настоящего Договора устанавливается на основании принятых на общем собрании собственников помещений тарифов, а при отсутствии таких решений в соответствии с тарифными ставками, устанавливаемыми на территории города Севастополь органами государственной власти и местного самоуправления на соответствующий календарный год на оплату за содержание и ремонт помещений. Информация о тарифах доводится до сведения собственников путем их размещения на информационных стендах дома.

5.4. Не использование Собственником помещений в МКД не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

5.5. При временном отсутствии граждан (не проживании в жилом помещении), размер платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, рассчитывается с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#).

5.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных [Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354](#).

5.7. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставяемого Управляющей организацией счета (счет-квитанция – для физических лиц), выставленного не позднее последнего числа расчетного месяца. В счете-квитанции указываются: размер оплаты за оказанные услуги (отдельно по каждому виду услуг), сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями данного Договора. Управляющая организация не вправе перераспределять образовавшуюся по какому-либо виду услуг (работ) задолженность между иными видами услуг (работ).

5.8. Размер платы за коммунальные услуги, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. В случае изменения стоимости коммунальных услуг по Договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления в силу изменений соответствующих нормативно-правовых актов. Либо путем принятия собственниками помещений решения об установлении иного размера платы на общем собрании собственников по предложению Управляющей организации.

5.9. Срок внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги:

- до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

6. Ответственность Сторон

6.1. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложении № 1.

6.2. В случае нарушения Собственником (арендатором, нанимателем) сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в соответствии с действующим законодательством. Размер пени указывается в счет - квитанции, и подлежит уплате Собственником (арендатором, нанимателем) одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора. В случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника задолженность по оплате и пени в соответствии с действующим законодательством. Размер пени указывается в счет - квитанции, и подлежит уплате Собственником (арендатором, нанимателем) одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.3. При нарушении Собственником (арендатором, нанимателем) обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких либо аварийных или иных ситуаций.

6.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, при отсутствии приборов индивидуального учета, Управляющая организация вправе произвести начисления за фактически проживающих в текущем периоде в пределах срока исковой давности.

6.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим

законодательством Российской Федерации.

6.7. Управляющая организация не несет ответственность перед собственниками за не предоставление коммунальных услуг не по вине Управляющей организации.

6.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Управляющая организация освобождается от ответственности, если собственники на общем собрании отказались от принятия решения об изменении размера платы за выполнение работ по приведению в надлежащее состояние внутридомовых инженерных систем.

7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

7.1. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника (арендатора, нанимателя) приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо -, тепло -, электро - и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

7.2. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника (арендатора, нанимателя) в случае:

а) неполной оплаты Собственником (арендатором, нанимателем) коммунальных услуг,

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД,

в) выявления факта самовольного подключения Собственника (арендатора, нанимателя) к внутридомовым инженерным системам,

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов,

д) использования Собственником (арендатором, нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте и не согласованных с Управляющей организацией,

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник (арендатор, наниматель), угрожающего аварией (или создающего угрозу жизни и безопасности граждан), удостоверенного органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

Под неполной оплатой Собственником (арендатором, нанимателем), потребителем коммунальной услуги, понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником (потребителем-должником) с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении Собственником (потребителем-должником) условий такого соглашения.

В случае если Собственник (арендатор, наниматель) полностью не оплачивает все виды предоставляемых Управляющей организацией Собственнику коммунальных услуг, то Управляющая организация рассчитывает задолженность по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если Собственник (арендатор, наниматель) частично оплачивает предоставляемые коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, то Управляющая организация делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт общего имущества дома пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая организация рассчитывает задолженность по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

7.3. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Управляющая организация, при наличии вины Собственника (арендатора, нанимателя), вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» п.7.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет (в письменной форме) Собственнику (арендатору, нанимателю) уведомление о том, что в случае непогашения им задолженности в течение 1 месяца с даты направления указанного уведомления, предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено или ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника (арендатора, нанимателя) путем вручения под расписку или почтовым отправлением (заказным письмом с описью вложения) по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу,

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока, Управляющая организация вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника (арендатора, нанимателя),

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющая организация имеет право приостановить предоставление отдельных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения.

7.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Оказание услуг возобновляется в течение 3-х рабочих дней с момента устранения причин, указанных в п.п. 7.1, 7.2. настоящего Договора, в т.ч. с момента полного погашения Собственником (арендатором, нанимателем) задолженности.

7.5. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Управляющая организация вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику (арендатору, нанимателю) отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

7.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением Договора.

7.7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов)

Собственникам, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.

7.8. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить: а) к повреждению общего имущества Собственников помещений в МКД, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом доме, б) к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон - сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2-х месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем, ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий Договор заключается на срок три года и действует с момента его подписания. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении действия настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

Договор может быть досрочно расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД на основании их общего решения, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора (при наличии подтверждающих документов), с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации о расторжении за два месяца;

- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник;

- по соглашению сторон.

Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, заключенного на срок от 1 до 3 лет по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч.4 ст. 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием Собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления домом.

9.3. В случае расторжения Договора, Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в МКД.

9.4. Договор с одним из Собственников считается расторгнутым с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в МКД при предоставлении подтверждающих документов и отсутствии задолженности по оплате жилищно - коммунальных услуг.

9.5. При просрочке оплаты Собственником (нанимателем, арендатором) услуг по настоящему Договору в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

Приложение 1 «Состав общего имущества МКД и граница эксплуатационной ответственности»

Приложение 2 «Перечень, стоимость и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества»

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «УК «СЕВДОМСЕРВИС»

ИНН 9201012757; КПП 920101001; ОГРН 1149204038928;

Адрес: г. Севастополь, ул. Маячная, 17 а/я 134;

р/сч 40702810142570000273 в ПАО «РНКБ Банк»,

кор/сч 301018103351000000607, БИК 043510607;

Телефон/факс офис: 455-895; +79789000510.

Аварийный телефон +79789180707.

Электронная почта: service208@mail.ru

Адрес в интернете: www.uk-sds.ru

Директор

_____ Дедов А. В.

Собственник

_____ (ФИО)

ул. А. Маринеско, д. 1-А корпус 2 кв. № _____

_____ (адрес)

_____ (номер телефона)

_____ (электронная почта)

_____ (подпись)

Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности

1. В состав общего имущества входит:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

5. Внешней границей сетей электро, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения общедомового прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

6. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Управляющая организация:

Собственник

ООО «УК «СЕВДОМСЕРВИС»
 ИНН 9201012757; КПП 920101001; ОГРН 1149204038928;
 Адрес: г. Севастополь, ул. Маячная, 17 а/я 134;
 р/сч 40702810142570000273 в ПАО «РНКБ Банк»,
 кор/сч 301018103351000000607, БИК 043510607;
 Телефон/факс офис: 455-895; +79789000510.
 Аварийный телефон +79789180707.
 Электронная почта: service208@mail.ru
 Адрес в интернете: www.uk-sds.ru

 (ФИО)
 ул. А. Маринеско, д. 1-А корпус 2 кв. № _____
 (адрес)

 (номер телефона)

 (электронная почта)

 (подпись)

Директор

Дедов А. В.

**Перечень, стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту
общего имущества Многоквартирного дома**

№ п/п	Основные услуги	Стоимость услуг на 1 м ² общей площади квартиры (руб.)
1	Уборка лестничных клеток	1,13
2	Уборка придомовой территории	4,89
3	Расходы по содержанию и ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения	0,85
4	Ремонт общего имущества в многоквартирном доме	1,43
5	Дератизация	0,11
6	Дезинсекция	0,19
7	Обслуживание дымовых и вентиляционных каналов	0,19
8	Управление МКД	1,81
9	Расходы на техническое обслуживание лифтов и систем диспетчеризации	4,52
10	Техническое обслуживание и текущий ремонт ВДС холодного водоснабжения	0,59
11	Техническое обслуживание и текущий ремонт ВДС водоотведения	0,53
12	Техническое обслуживание и текущий ремонт ВДС электрообеспечения	0,61
	Итого стоимость по основным услугам на 1 кв. м. (руб.)	16,85
- тарифы на основные услуги утверждены постановлением Правительства города Севастополя № 686-ПП от 19.12.2019г.		

Управляющая организация:**Собственник****ООО «УК «СЕВДОМСЕРВИС»**

ИНН 9201012757; КПП 920101001; ОГРН 1149204038928; (ФИО)

Адрес: г. Севастополь, ул. Маячная, 17 а/я 134;
р/сч 40702810142570000273 в ПАО «РНКБ Банк»,
кор/сч 301018103351000000607, БИК 043510607;
Телефон/факс офис: 455-895; +79789000510.

Аварийный телефон +79789180707.

Электронная почта: service208@mail.ruАдрес в интернете: www.uk-sds.ru

Директор

_____ Дедов А. В.

_____ ул. А. Маринеско, д. 1-А корпус 2 кв. № _____
(адрес)

_____ (номер телефона)

_____ (электронная почта)

_____ (подпись)

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества Многоквартирного дома

(Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г.)

Неисправности конструктивных элементов	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2-х часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Примечание.

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Управляющая организация:

ООО «УК «СЕВДОМСЕРВИС»
ИНН 9201012757; КПП 920101001; ОГРН 1149204038928;
Адрес: г. Севастополь, ул. Маячная, 17 а/я 134;
р/сч 40702810142570000273 в ПАО «РНКБ Банк»,
кор/сч 30101810335100000607, БИК 043510607;
Телефон/факс офис: 455-895; +79789000510.
Аварийный телефон +79789180707.
Электронная почта: service208@mail.ru
Адрес в интернете: www.uk-sds.ru

Директор

_____ Дедов А. В.

Собственник

_____ (ФИО)

ул. А. Маринеско, д. 1-А корпус 2 кв. № _____ (адрес)

_____ (номер телефона)

_____ (электронная почта)

_____ (подпись)