

ДОГОВОР №1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

«19» апреля 2019 года

село Коротыш Ливенский район

Собственник жилого помещения в лице старшего дома по улице Заводской многоквартирного дома №1 в селе Коротыш Ливенского района Орловской области Удовенко Елена Геннадьевна, действующей на основании решения собственников жилых помещений по улице Заводской д. 1 села Коротыш, именуемый в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Аквасервис», в лице директора Аверкиева Владимира Ивановича, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, на основании решения общего собрания собственников помещений заключили настоящий договор о нижеследующем.

Общие положения

Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения Общего собрания собственников жилого дома от «05» апреля 2019 г. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме №1 по ул. Заводской в селе Коротыш Ливенского р-на. Предоставлять коммунальные услуги, необходимые для обеспечения нормальной эксплуатации квартиры (помещения), после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется **приложением №3** к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Общие обязанности сторон:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями действующих эксплуатационных норм и правил в пределах средств, собранных с собственников, нанимателей, арендаторов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

2.1.2. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте.

2.1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников в многоквартирном доме.

2.1.4. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2.2. Обязанности Управляющей организации:

2.2.1. Предоставлять следующие услуги по управлению многоквартирным домом:

- а) вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- б) не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, предоставлять собственнику жилых помещений платежные документы на внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- в) предоставлять Собственнику жилых помещений коммунальные услуги по **холодному и горячему водоснабжению, водоотведению**, надлежащего качества, безопасные для их жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу;
- Настоящий пункт вступает в действие после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.
- г) в установленном порядке производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность; Настоящий пункт вступает в действие после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.
- д) проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома в соответствии с нормативами два раза в год, внеплановый осмотр осуществлять при условии возникновения форс-мажорных обстоятельств.
- е) устранять аварии, а также в установленные сроки выполнять заявки Собственника.
- ж) в установленном порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом;
- з) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, в установленные сроки рассматривать их и принимать соответствующие меры.
- и) ежегодно предоставлять отчет о выполнении условий настоящего Договора собственникам помещений многоквартирного дома, путем проведения отчетного собрания собственников жилых помещений или размещения соответствующей информации на стендах в общедоступном помещении управляющей организации либо на видных местах первых или вторых этажей подъездов многоквартирного дома;

к) заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, самостоятельно или с привлечением других лиц, обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых собственнику (нанимателям жилых помещений) предоставляются коммунальные услуги;

л) выдавать Собственнику расчетные и иные документы, предусмотренные законодательством;

м) информировать Собственника об изменении размера платы за жилье и коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на стендах в общедоступном помещении

Аквасервис
1

управляющей организации либо на видных местах первых или вторых этажей подъездов многоквартирного дома не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, после заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.

- н) Обеспечивает Собственника (ов) помещений водой питьевого надлежащего качества;
- о) Принимает сточные воды от Собственника (ов) помещений в систему канализации;

2.2.2. Предоставлять услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в приложении N 1 к настоящему договору самостоятельно или с привлечением других лиц.

Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения дополнительного соглашения между Собственником и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения общим собранием собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Текущий ремонт здания - комплекс строительных и технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и поддержания эксплуатационных характеристик.

2.2.3. Производить по требованию собственника (наимателя) сверку платы за предоставленные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления ему платежей, а также начисления неустоек (штрафов, пеней).

2.2.4. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять Исполнителей заказа (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному текущему ремонту общего имущества жилого дома, поставки электроэнергии и т.п.

2.3.2. При необходимости вносить изменения в месячный (годовой) план ремонтов при согласовании с уполномоченным представителем Собственников с последующим утверждением на очередном общем собрании.

2.3.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

2.3.4. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги. В установленном законом порядке требовать возмещение убытков, понесенные им в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственником из-за невыполнения иных условий договора. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества. При выявлении наличия ущерба по вине Собственника, расходы по возмещению убытков включаются в квитанции об оплате за услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

2.3.5. 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. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб;

2.3.6. УК ООО «Аквасервис» принимает от квартиросъемщиков показания ПУ для начисления платы за коммунальные услуги. В случае непредставления в течении трех месяцев подряд показаний ПУ, УК имеет право начислять по нормативам коммунальные услуги (5,4 м³ – холодная вода, 3,6 м³ – горячая вода, 9 м³ – канализация)

2.3.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по Управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации для проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и для организации предоставления коммунальных услуг.

2.3.8. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим договором. Обеспечить их целевое использование на содержание и текущий ремонт.

2.3.9. Оказывать иные виды услуг, не входящие в Перечень, предусмотренный настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую по взаимной договоренности и поступающую в самостоятельное распоряжение Управляющей организации.

2.3.10. Инициировать внесение изменений в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на видных местах, расположенных в подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории, в течение первого месяца, следующего за истекшим годом, а при заключении договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия, обоснованного предложения о его изменении.

2.3.11. Заключать договоры с физическими и юридическими лицами на размещение наружной рекламы на фасаде здания многоквартирного дома при возможности размещения такой рекламы; денежные средства, полученные управляющей организацией по таким договорам, в полном размере направлять на производство работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.12. УК «Аквасервис» приостанавливает или ограничивает предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственников жилья в случае:

- а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.



2.4. Собственник обязуется:

- 2.4.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг.
- 2.4.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.
- 2.4.3. Использовать помещения, инженерное оборудование и сети, находящиеся в собственности, исключительно по назначению. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 2.4.4. Определить уполномоченного представителя Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.
- 2.4.5. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией. В случае если собрание не состоялось из-за неявки большинства, организацию последующих собраний Собственники оплачивают дополнительно.
- 2.4.6. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение, являющиеся общей собственностью жилого дома представителей Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для проведения необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ и работ по ликвидации аварий. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости.
- 2.4.7. Своевременно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и другими нормативными актами.
- 2.4.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не использовать горячее водоснабжение для отопления.
- 2.4.9. **Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета. В случае не предоставления показаний ПУ, организация имеет право начислять коммунальные услуги по нормативам., согласно п.2.3.6**
- 2.4.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их месторасположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. Замену приборов учета производить только с согласованием и присутствием УК ООО «Аквсервис»
- 2.4.10. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, «Правила пользования жилыми помещениями», а также «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме».
- 2.4.11. Своевременно уведомить Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения, сообщить Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи, мены, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца. Поставить в известность нового Собственника о заключении договора на управление.
- 2.4.12. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих по месту жительства в помещении. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника
- 2.4.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения получить разрешение в соответствующих инстанциях, оформленное в установленном порядке, в том числе с согласованием в Управляющей организации на совершение следующих действий.
- 2.4.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
- 2.4.16. Предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на жилое помещение (квартиру, часть квартиры, комнату), информацию о проживающих гражданах.

2.5. Собственник имеет право:

- 2.5.1. Осуществлять контроль за выполнением обязательств по поддержанию состояния общего имущества в жилом доме в соответствии с заключенным договором управления.
- 2.5.2. На предоставление услуг в необходимых объемах и надлежащего качества, предусмотренных договором, безопасных для их жизни и здоровья, не причиняющих вреда их имуществу.
- 2.5.3. На предоставление информации о расходовании средств, собранных с собственников жилого дома и их целевого использования.
- 2.5.4. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.
- 2.5.5. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения.
- 2.5.6. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате за оказанные жилищно-коммунальные услуги.
- 2.5.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. Порядок расчетов по договору

3.1. Порядок определения цены договора:

- 3.1.1. Цена Договора Управления многоквартирным домом определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме и платы за коммунальные услуги, в соответствии с приложением № 2.
- 3.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему договору может изменяться управляющей организацией не чаще одного раза в год как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, на основании экономически обоснованного расчета с обязательным письменным уведомлением всех собственников помещений не менее чем за тридцать дней до введения изменений в действие.
- 3.1.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Ливенского района Орловской области, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг.
- 3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги:

3.2.1. Собственники помещений ежемесячно до предпоследнего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносят плату за жилое помещение Управляющей организации. Плату за коммунальные услуги собственники производят управляющей организации после заключения ею соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями, от которых зависит предоставление коммунальных услуг.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных собственникам и нанимателям до пятого числа месяца, следующего за истекшим.

3.2.2 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (счет-извещение, квитанция), представленных Управляющей организацией. В предъявляемом счете извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. Управляющая организация производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

3.2.3. Срок внесения платежей:

- до предпоследнего числа месяца, следующего за истекшим,
- до предпоследнего числа текущего месяца на основании акт об оказании услуг, наклад. Счет фактура, акт или накладная является документом, подтверждающим факт оказания услуг.

3.2.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.2.5. В случае неполной оплаты за оказанные услуги Собственниками помещений многоквартирного дома Управляющая организация имеет право соответственно снизить объем работ по Договору на сумму недополученных средств.

3.2.6. Исполнитель приостанавливает или ограничивает предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) собственников жилья в случае:

- а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.7. При увеличении тарифов на отдельные виды работ, услуг и т. п. Управляющая организация имеет право произвести перераспределение денежных средств по статьям затрат.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая организация несет ответственность за нарушение своих обязательств по договору в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, законодательством о защите прав потребителей, законодательством об административных правонарушениях и заключенным договором.

4.2. В случае неисполнения собственником помещений в жилом доме своих обязанностей по участию в общих расходах на содержание общего имущества жилого дома, Управляющая организация в судебном порядке вправе потребовать принудительного исполнения обязанностей по внесению платы, обязательных платежей и взносов.

4.3. При невнесении платы в сроки, указанные в п. 4.7. договора, Собственник уплачивает пени в размере одной трехсотой сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

4.4. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

4.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

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

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

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшем после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном действующим законодательством.



5. Срок действия договора

5.1 Договор является публичным в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.
5.2. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания.
5.3. Настоящий договор заключен на **5 (пять) лет**.
5.4. Любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, предупредив другую Сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

5.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

5.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. На основании ст.162 ч.6 ЖК РФ

6. Условия изменения и прекращения договора

6.1. Если в течение двух месяцев до окончания срока действия настоящего договора собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании не принято решение о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

6.3. После истечения срока действия настоящего договора Управляющая организация обязана в 30-дневный срок передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления таким домом, если такой собственник не указан, Собственнику помещений, являющегося стороной по данному договору.

6.4. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

7. Особые условия

7.1. Управляющая организация приступает к выполнению настоящего договора с момента его подписания.

7.2. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных договором работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанным с изменением тарифов, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, возмещаются Собственником дополнительно.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х 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.

7.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами договора по спорным вопросам.

7.6. В случае если споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

7.8. Данный договор является обязательным для всех Собственников жилого дома в случае, если он принят общим собранием Собственников жилого дома.

7.9. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация имеет право выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику жилого помещения.

8. Прочие условия

8.1. Выполнение работ и оказание услуг по техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома осуществляется только в пределах и за счет средств, собранных на содержание и ремонт многоквартирного дома. При отсутствии финансирования, при не полном финансировании, Управляющая организация вправе снизить качество и объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ.

8.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия третьих лиц в отношении общего имущества многоквартирного дома.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

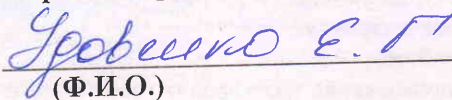
- приложение № 1 – перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- приложение № 2 – цены на содержание и ремонт жилого дома;

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

СОБСТВЕННИК: старший МКД по ул. Заводская дом 1

Адрес: 303844 Орловская обл Ливенский р-н с. Коротыш ул. Заводская дом 1 кв. 50


(подпись)


(Ф.И.О.)

Управляющая организация: ООО «Аквасервис»

Орловская область, Ливенский район с.Коротыш ул.Заводская, 18

ИНН 5702011563 КПП 57021001 ОГРН 1135743000194

р/с 40702810900050001313 в Орловском филиале АКБ «Ланта-банк»

БИК 045402725

Директор  В.И. Аверкиев



ПЕРЕЧЕНЬ

Работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ливенский район, с. Коротыш, ул. Заводская д. № 1 с. Коротыш Ливенского р-на
Работы, выполняемые по текущему ремонту частей зданий и инженерного оборудования.

1. Фундаменты и стены подвальных помещений:

- 1.1 Постановка на растворе отдельных выпавших или расшатавшихся кирпичей стен и перегородок подвальных помещений (с внутренней стороны).
- 1.2 Расшивка и заделка трещин в кладке фундаментов.
- 1.3 Расчистка и заделка неплотностей в сборных и монолитных фундаментных стенах.
- 1.4 Устранение мелких неисправностей в фундаментных стенах, не связанное с усилением или перекладкой фундамента.
- 1.5 Восстановление отдельных мест осевшей отмостки и тротуаров около строения.
- 1.6 Ремонт существующих вентиляционных продухов в цоколях здания.

2. Стены и фасады зданий.

- 2.1 Ремонт наружной штукатурки отдельными участками с отбивкой отставшей штукатурки цоколя (не более 10% поверхности цоколя)
- 2.2 Замена отдельных выветрившихся или выпавших кирпичей.
- 2.3 Устранение мелких неисправностей в наружных стенах (капитальных), не связанных с перекладкой или креплением.
- 2.4 Пробивка мелких (до 0,05м²) сквозных отверстий, гнезд, борозд в кирпичных стенах (не более 10шт.)
- 2.5 Ремонт настенных лотков, ответов на фасадах здания.
- 2.6 Ремонт крылец и козырьков над входами.

3. Кровли.

- 3.1 Мелкий ремонт дверей тамбуров и люков для выхода на кровлю, их утепление, устройство замков.
- 3.2 Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с установкой заплат с заменой до 10% общей площади покрытия.
- 3.3 Ремонт покрытия вокруг кирпичных вентиляционных каналов и других выступающих частей на кровле.
- 3.4 Ремонт отливов по парапетным стенам.
- 3.5 Поддержание в порядке и мелкий ремонт м/к лестниц для подъема на кровлю.
- 3.6 Регулярная очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов в установленные сроки

4. Проёмы.

- 4.1 Ремонт отдельных частей переплётов и коробок общедомового имущества (до 5% всей площади проёма в доме).
- 4.2 Ремонт неисправных оконных и дверных скобяных приборов общедомового имущества.
- 4.3 Замена разбитых стекол в оконных переплётах лестничных клеток.
- 4.4 Сплошная окраска дверей и окон на лестничных клетках 1 раз в 5 лет.
- 4.5 Установка пружин к входным внутренним дверям.

5. Лестницы.

- 5.1 Заделка выбоин в бетонных ступенях лестниц и на площадках.
- 5.2 Укрепление перил и поручней на лестничных маршах с заменой отдельных участков.

6 Штукатурно-молярные работы

- 6.1 Ремонт штукатурки на отдельных участках стен и потолков в связи с протечками и другими явлениями аварийного порядка и заделка повреждений, выбоин в штукатурке на лестничных клетках жилого дома, в общественных и служебных помещениях.
- 6.2 Побелка и окраска стен, потолков, окон и дверей в местах общего пользования и в лестничных клетках жилого дома, в общественных и служебных помещениях 1 раз в 5 лет.
- 6.3 Масляная окраска радиаторов, труб отопления на лестничных клетках, металлических решёток, перил, лестниц и всех м/к, установленных в местах общего пользования жилого дома.
- 6.4. Частичный ремонт штукатурки оконных и дверных откосов общедомового имущества.
- 6.5 Укрепление отставших мест в карнизах.

7. Разные работы

- 7.1 Заделка трещин в местах примыкания тротуаров и отмоток к стенам зданий и обеспечение надлежащего отвода поверхности воды от зданий.
- 7.2 Заделка отдельных выбоин в асфальтовых тротуарах во дворах.
- 7.3 Работы, связанные с подготовкой к зиме.

8.Центральное отопление

- 8.1 Ежегодная промывка трубопровода и приборов центрального отопления после окончания отопительного сезона.
- 8.2 Регулировка системы центрального отопления.
- 8.3 Устранение течи в трубопроводе, приборах и арматуре центрального отопления.
- 8.4 Замена отдельных участков трубопровода при устранении неплотностей, протечек и засоров в трубах.
- 8.5 Ремонт и замена регулировочной и запорной аппаратуры, установленной в спец. Местах.



- 8.6 Устранение обратных уклонов в трубопроводе центрального отопления.
- 8.7 Установка воздушных кранов в местах, где невозможно устранить обратные уклоны или воздушные мешки.
- 8.8 Укрепление существующих и установка дополнительных крючков, подкладок и подвесок для труб центрального отопления.
- 8.9 Утепление труб, проходящих в открытых и охлаждаемых местах.
- 8.10 Устранение сырости в подвальных помещениях, устройство ограждений от атмосферных осадков при входе в помещение подвала.
- 8.11 Замена прокладок во фланцевых соединениях и устранение течи.
- 8.12 Просмотр и подтягивание на трубах системы контргаяк, муфт и в случае надобности замен их.
- 8.13 Проверка и замена неисправных контрольно-измерительных приборов с привлечением спец. Организаций.
- 8.14 Разборка, осмотр, прочистка регулирующих кранов и вентилях, задвижек, грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов.
- 8.15 Очистка от накипи запорной аппаратуры, проверка ее и перенабивка сальников.

9. Водопровод и канализация.

- 9.1 Устранение засорений во внутренней канализационной сети.
- 9.2 Подчеканка раструбов и уплотнение стыков с заделкой водонепроницаемой замазкой, а также укрепление канализационных и водопроводных труб установкой дополнительных крючков
- 9.3 Утепление трубопровода обмоткой, а так же утепление пожарных гидрантов в колодцах и во дворах.
- 9.4 Ремонт и замена в отдельных местах запорной арматуры.
- 9.5 Ремонт тепловой изоляции трубопровода в местах возможного промерзания.
- 9.6 Испытание сети трубопроводов гидравлическим давлением.
- 9.7 Очистка и ремонт пожарных гидрантов и внутренних пожарных кранов.
- 9.8 Ремонт и замена небольших участков канализационного трубопровода при устранении неплотностей, протечек и засоров в трубах

10. Горячее водоснабжение.

- 10.1 Очистка бойлеров и змеевиков от накипи и отложений, мелкий ремонт насосных и моторных установок в котельной.
- 10.2 Притирка, ремонт и замена водозаборных кранов, устранение неплотностей в трубопроводе, утепление его в осуществлении мелких работ, перечисленных в разделах «Центральное отопление» и «Водопровод и канализация».
- 10.3 Ремонт изоляции горячих трубопроводов.

11. Электроосвещение и силовые проводки.

- 11.1 Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки в подвальном помещении и установка дополнительных креплений с заменой установочной арматуры (выключатели, патроны, розетки) на лестничных клетках, в подвальном помещении и во всех служебных помещениях.
- 11.2 Замена отдельных участков электропроводки до ввода в квартиры.
- 11.3 Снятие и восстановление электропроводки при выполнении штукатурных работ
- 11.4 Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок.
- 11.5 Мелкий ремонт электросети по всей трассе внутри дома с устранением повреждений.
- 11.6 Проверка заземления оболочки кабеля с привлечением спец. организации.
- 11.7 Проверка целостности изоляторов и замена их при необходимости новыми привлечением спец. организации.


Управляющая организация: ООО «Аквасервис»

Орловская область, Ливенский район с.Коротыш ул.Заводская, 18
 ИНН 5702011563 КПП 57021001 ОГРН 1135743000194
 р/с 40702810900050001313 в Орловском филиале АКБ «Ланта-банк»
 БИК 045402725

Директор  В.И. Аверкиев

СОБСТВЕННИК: старший МКД по ул. Заводская дом 1

Адрес: 303844 Орловская обл Ливенский р-н с. Коротыш ул. Заводская дом 1 кв. _____


 (подпись)


 (Ф.И.О.)

Информация об утвержденных тарифах на содержание и ремонт жилья.

Тарифы на содержание и текущий ремонт жилья 2018-2019 гг.

№ п/п	Виды услуг	Единица измерения	Установленный тариф для населения руб.
1.	Плата за содержание и ремонт жилых помещений		
	Средний тариф	1м2 общей площади	
	Многоквартирные дома 1-3 типа, имеющие все виды благоустройства, с холодным и централизованным горячим водоснабжением, водоотведением, центральное отопление	1м2 общей площади	18,80

Предлагаемые тарифы на содержание и текущий ремонт жилья 2019-2020 гг.

№ п/п	Виды услуг	Единица измерения	Установленный тариф для населения руб.
1.	Плата за содержание и ремонт жилых помещений		
	Средний тариф	1м2 общей площади	
	Многоквартирные дома 1-3 типа, имеющие все виды благоустройства, с холодным и централизованным горячим водоснабжением, водоотведением, центральное отопление	1м2 общей площади	19,50

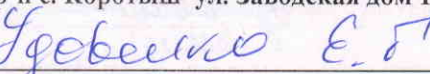
Управляющая организация: ООО «Аквасервис»
Орловская область, Ливенский район с.Коротыш ул.Заводская, 18
ИНН 5702011563 КПП 57021001 ОГРН 1135743000194
р/с 40702810900050001313 в Орловском филиале АКБ «Ланта-банк»
БИК 045402725

Директор  В.И. Аверкиев



СОБСТВЕННИК: старший МКД по ул. Заводская дом 1
Адрес: 303844 Орловская обл Ливенский р-н с. Коротыш ул. Заводская дом 1 кв. _____


(подпись)

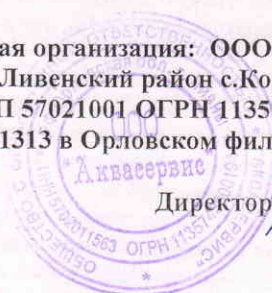

(Ф.И.О.)

Состав общего имущества многоквартирного дома по улице Заводской дом 1 села Коротыш
Ливенского района

Наименование	Площадь, м ²
Площадь квартир 80 шт	4230,17
Подвал	982,8
Кровля	1303,14
Отмостка	227,2
Лестницы	460,10
Цоколь	151
Фасад	3414,9
Ливневая канализация	42
Канализация	1263
Внутренние электрические сети	80
Тепловые сети	126,16
Земельный участок (в т.ч. застройка асфальтированные покрытия, грунт)	8953,18 1303 227,5

Управляющая организация: ООО «Аквасервис»
Орловская область, Ливенский район с.Коротыш ул.Заводская, 18
ИНН 5702011563 КПП 57021001 ОГРН 1135743000194
р/с 40702810900050001313 в Орловском филиале АКБ «Ланта-банк»
БИК 045402725

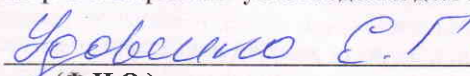
Директор  В.И. Аверкиев



СОБСТВЕННИК: старший МКД по ул. Заводская дом 1

Адрес: 303844 Орловская обл Ливенский р-н с. Коротыш ул. Заводская дом 1 кв. 50


(подпись)


(Ф.И.О.)