ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Рязань «26» 06 201_2 года .

ООО «Управляющая компания «Единство», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация (Исполнитель)», в лице Генерального директора Левина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

[redacted] к жилого помещения **№ 04,** общей площадью **79,1 кв.м,** в многоквартирном доме расположенном по адресу: **город Рязань, улица Грибоедова , дом 22, корпус 1,** на основании свидетельства о регистрации права серия [redacted] ного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области

действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 22, корп.1 (далее – Многоквартирный дом), протокол Общего собрания собственников помещений № ____ от «_____» _____ 201_ года, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 22, корп. 1 (далее – многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Собственник помещения в многоквартирном доме передает, а управляющая организация принимает обязанности по контролю за использованием данного жилого помещения в части соблюдения правил регистрационного учета граждан.

1.3. Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, его адрес указаны в Приложении №1 к настоящему договору. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома отражается в акте.

1.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов указаны в приложении №2.

1.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, указаны в Приложении №3 к настоящему договору.

1.6. Отношения по вопросу выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома предметом настоящего Договора не являются и могут регулироваться отдельным договором.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

2.1.2. Осуществлять функции по управлению, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме.

2.1.3. Содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

2.1.4. По решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов), проводить текущий ремонт общего имущества.

2.1.5. В установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

2.1.6. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах, надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором.

2.1.7. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на подачу коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям.

2.1.8. Самостоятельно и (или) с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

2.1.9. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

2.1.10. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

2.1.11. Производить в установленном разделом VII Правил предоставления коммунальных услуг гражданам порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

2.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

2.1.13. При поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки.

2.1.14. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

2.1.15. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

2.1.16. По требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.1.17. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;

- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

- вид работ, который будет проводиться;

- сроки проведения работ;

- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

2.1.18. Предоставить потребителю следующую информацию об Управляющей организации (исполнителе):

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд, которая составляет 4,5 кв/ час;

- наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил.

2.1.19. Производить по требованию потребителя сверку платы собственника за коммунальные услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (пеней).

2.1.20. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем представлять собственникам помещений платёжные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.21. Информировать в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за десять дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься обязательные платежи.

2.1.22. Выдавать собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся данными помещениями, справки, иные документы, а также принимать от указанных лиц заявления и иные документы в пределах переданных ими полномочий для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, в части соблюдения правил регистрационного учета граждан.

2.1.23. Обеспечивать соблюдение принятых органами управления многоквартирного дома в пределах и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации локальных актов в отношении общего имущества собственников.

2.1.24. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, нормативно-правовыми актами принятыми в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.25. Управляющая организация обязуется нести юридическую, гражданскую и имущественную ответственность за эксплуатацию опасного производственного объекта в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2.2. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома третьих лиц путем заключения с ними соответствующих договоров.

2.2.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, предусмотренных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (членами его семьи/арендаторами) время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварийных ситуаций - в любое время.

2.2.5. Требовать от собственника (потребителя) полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и/или членов его семьи, в случае невыполнения п. 2.2.4. настоящего Договора.

2.2.6. В заранее согласованное с собственником помещения время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

2.2.7. Приостанавливать или ограничивать подачу воды, электрической энергии и газа потребителю в порядке, установленном разделом X Правил предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту помещений собственников, а также общего имущества собственников многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим договором в порядке и на условиях устанавливаемых дополнительным соглашением сторон.

2.2.9. С учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического

состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома вносить на рассмотрение собственников предложения о перечне, объемах, уровне качестве услуг и работ.

2.2.10. Самостоятельно определять стоимость услуг и работ, выполняемых непосредственно управляющей организацией по договору управления многоквартирным домом.

2.2.11. Требовать принудительного взыскания обязательных платежей в судебном порядке, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения собственниками помещений своих обязанностей по содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также полного возмещения убытков причинённых в результате нарушения собственниками помещений обязательств предусмотренных настоящим Договором.

2.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Собственник помещения обязан:

2.3.1. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым/нежилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.2. Нести бремя расходов по содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, начиная с даты подписания акта приема-передачи помещения от застройщика собственнику.

2.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

2.3.4. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования с учётом предложений управляющей организации.

2.3.5. На общем собрании собственников помещений принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

2.3.6. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них управляющей организации (исполнителю) и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

2.3.7. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них управляющей организации (исполнителю) и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.8. В целях учета коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

2.3.9. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

2.3.10. Допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое жилое/нежилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.11. В заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

2.3.12. Информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.13. Производить по требованию управляющей организации сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней представлять платёжные документы, подтверждающие внесение платежей в соответствии с платёжными документами представленными исполнителем.

2.3.14. Соблюдать положения локальных актов принятых органами управления многоквартирного дома в отношении общего имущества собственников, в пределах и в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.3.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего

имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Получать услуги по настоящему Договору в необходимом объеме и пользоваться общим имуществом многоквартирного дома.

2.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

2.4.4. Получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

2.4.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в порядке установленном жилищным законодательством.

2.4.6. Требовать предъявления уполномоченным представителем управляющей компании документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в подпунктах 2.2.4, 2.2.6, 2.3.10 и 2.3.11 настоящего договора.

2.4.9. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность обратиться к управляющей организации с заявлением о снижении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

2.4.10. Требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

2.4.11. Производить переустройство и перепланировку принадлежащих им помещений в порядке предусмотренном гл. 4 Жилищного кодекса РФ.

2.4.12. Осуществлять предварительную оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в счет будущих расчётных периодов, на основании предоставленных Управляющей организации платежных документов.

2.4.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилое/нежилое помещение, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя в период отопительного сезона.

2.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

2.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ.

3.1. Цена Договора определяется:

– размером платы за жилое помещение;

– размером платы за коммунальные услуги.

3.2. Цена Договора равна сумме платежей всех собственников помещений многоквартирного дома за год подлежащих внесению ими в счёт платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с жилищным законодательством.

3.3. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги для каждого Собственника включает в себя:

1) плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленную из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение. (Приложение № 4).

3.4. Размер платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме определяется:

- при выборе способа управления - управляющей организацией: на общем собрании собственников помещений в таком доме с учётом предложений управляющей организации о перечне работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и устанавливается на срок не менее чем один год;

3.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями к содержанию общего имущества установленными разделом II Правил содержания общего имущества, а также с учётом предложений Управляющей организации по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.6. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Рязани.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых ресурсов, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления г. Рязани, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органом государственной власти Рязанской области в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органом государственной власти Рязанской области, органом местного самоуправления г. Рязани в порядке, установленном федеральным законом.

3.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. В платежном документе указываются сведения в соответствии с п. 38 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.10. Размер неустоек (пеней) за нарушение Собственником условий Договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами РФ и настоящим Договором, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю в течение 5 рабочих дней.

3.11. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится через терминалы и операторов Прио-Внешторгбанка (ОАО) города Рязани на расчётный счёт Управляющей компании или непосредственно в кассу Управляющей организации на основании платежного документа утвержденной формы.

3.12. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном п.VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.13. При установлении (изменении) тарифов на коммунальные услуги в порядке, предусмотренном законодательством РФ, Управляющая организация применяет новые тарифы в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов уполномоченных принимать решения об установлении (изменении) тарифов на коммунальные услуги.

3.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.15. Льготы на оплату содержания жилья и коммунальных услуг, предоставляются в порядке и на условиях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативно - правовыми актами органов местного самоуправления.

3.16. В случае непринятия собственниками многоквартирного дома решения о размере платы за жилое помещение на очередной год, плата за жилое помещение может быть изменена (проиндексирована) на величину уровня инфляции за истекший год, определяемого в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора может осуществляться:

- собственниками помещений многоквартирного дома;
- лицом, уполномоченным представлять интересы собственников многоквартирного дома;
- специалистами, привлекаемыми за счет средств собственников помещений;

9.5. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. К настоящему договору прилагается (копия):

а) Свидетельство о государственной регистрации права собственности Собственника.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Состав и технические характеристики общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.
3. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения.
4. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме.

11. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единство»
Юридический адрес: 390044, Рязанская область, город Рязань, Народный бульвар, дом 15
Почтовый адрес: 390044, Рязанская область, город Рязань, Народный бульвар, дом 15
ОГРН 1086234012578, ИНН / КПП 6234061345 / 622901001
р/с 40702810900000004017 в Прио-Внешторгбанке (ОАО) города Рязани
к/с 30101810500000000708, БИК 046126708

Директор
ООО «Управляющая компания «Единство» _____ **А.В. Левин**

Собственник:

Состав и состояние общего имущества
многоквартирного дома по адресу: Грибоедова 22 к.1

1.Общие сведения о многоквартирном доме.

1. Год постройки: 2011
2. Вид собственности: общедолевая
3. Материал стен: кирпич
4. Число этажей 10 Количество подъездов: 3
5. Наличие подвала или полуподвала: подвал
6. Чердак (мансарда): тех.эт. 1,2
7. Вид кровли: мягкая совмещенная
8. Количество лифтов: 3 ед.
9. Общая площадь квартир 7512,2 кв.м
   а) в том числе жилая: 3673,1 кв.м
10. Количество квартир: 118 ед.
11. а) однокомнатных (кол-во, общая площадь, жилая площадь): 50 ед. 2271,1 кв.м 2271,1 кв.м
    б) двухкомнатных (кол-во, общая площадь, жилая площадь): 50 ед. 3623,9 кв.м 3623,9 кв.м
    в) трехкомнатных (кол-во, общая площадь, жилая площадь): 18 ед. 1617,1 кв.м 1617,1 кв.м
12. Количество лестничных пролетов: 69
13. Уборочная площадь лестниц: 801,6 кв.м
14. Уборочная площадь общих коридоров: 315,5 кв.м

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее), в том числе количественные показатели	Техническое состояние элементов общего имущества
1. Фундамент	бетонные блоки	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные,т =64 см.	хорошее
3. Перегородки	кирпичные	хорошее
4. Крыша	мягкая совмещенная	хорошее
5. Полы	бетонные	хорошее
6. Проемы - окна - двери	вид окон: ПВХ, кол-во: 36 вид дверей: 4, деревянных: 2, металлических: 2.	хорошее
7. Отделка - внутренняя :	водоэмульсионная краска, масляная краска,плитка.	хорошее
8. Лифты	количество лифтов: 3, могилевский завод	хорошее
9. Электрооборудование	кол-во ВРУ: 1	хорошее
10.Станция подкачки воды.	GRUNDFOS	хорошее
11.Коллективный счетчик учета воды:	№93729-11	хорошее
12.Водосточные желоба	3 шт.	хорошее

Директор
ООО «Управляющая компания «Единство»

Левин А.В.

м.п.

Собственник

Приложение № 2
К Договору «___» _____20___года

ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ПО АДРЕСУ:
г. Рязань, ул. Грибоедова, д. 22, корп. 1
И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ДОКУМЕНТОВ

№№ п./п.	Наименование документа	Примечания
I	**Техническая документация**	
1	Технический паспорт на недвижимое имущество с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта)	
2	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	
2.1.	инженерных коммуникаций	
2.2.	коллективных (общедомовых) приборов учета	
2.3.	индивидуальных приборов учета	Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями в одном помещении.
2.4.	механического оборудования	
2.5.	электрического оборудования	
2.6.	санитарно-технического оборудования	
2.7.	иного обслуживающего более одного помещения в недвижимом имуществе оборудования	
2.8.	отдельных конструктивных элементов недвижимого имущества (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	
II	**Иные связанные с управлением недвижимым имуществом документы**	
3.	План участка в масштабе 1:500 - 1:2000 с расположенными на нем объектами недвижимости	
4.	Кадастровая карта (план) земельного участка	Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.
5.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП	Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством.
6.	Акт приемки в эксплуатацию недвижимого	

	имущества	
7.	Проектная документация и исполнительные чертежи на недвижимое имущество, в соответствии с которой осуществлено строительство недвижимого имущества	
8.	Акты приемки недвижимого имущества от строительных организаций	
9.	Схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.	
10.	Копии правоустанавливающих документов на принадлежащее недвижимое имущество	Предоставляется собственником или иным законным владельцем недвижимого имущества (каждого помещения).
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	Если было осуществлено.
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	Если было осуществлено.
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в недвижимом имуществе оборудование	В том числе: паспорта котельного хозяйства, котловые книги, паспорта лифтового хозяйства.
15.	Исполнительные чертежи контуров заземления	Для зданий, имеющих заземление.
16.	Акты освидетельствования скрытых работ	
17.	Протокол измерения шума и вибрации	
18.	Иные связанные с управлением недвижимым имуществом документы: договоры; списки; прочее	

Примечание. Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

36	Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах	По мере необходимости
37	Уплотнение сгонов	По мере необходимости
38	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	По мере необходимости
39	Консервация и расконсервация поливочной системы	По мере необходимости
40	Прочистка дренажных систем	По мере необходимости
41	Проверка исправности канализационной вытяжки	По мере необходимости
42	Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	По мере необходимости
43	Проветривание канализационных колодцев	По мере необходимости
44	Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев	По мере необходимости
45	Прочистка дворовой канализационной сети	По мере необходимости
Б	**Электроснабжение:**	
46	Замена перегоревших электроламп	По мере необходимости
47	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	По мере необходимости
48	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	
49	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	По мере необходимости
50	Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	Ежемесячно
51	Проверка заземления электрокабелей	
52	Замеры сопротивления изоляции трубопроводов	
53	Проверка заземления оборудования	
В	**Специальные общедомовые технические устройства:**	
	Лифты:	
54	Регламентные работы	Ежемесячно
55	Аварийное обслуживание	Круглосуточное
	3. Аварийное обслуживание:	
А	**Водопровод и канализация:**	
56	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе	По мере необходимости
57	Установка бандажей на трубопроводе	По мере необходимости
58	Смена небольших участков трубопровода (до 2 м)	По мере необходимости
59	Ликвидация засора канализации внутри строения	По мере необходимости
60	Ликвидация засора канализационных труб "лежаков"	По мере необходимости
61	Заделка свищей и зачеканка раструбов	По мере необходимости
62	Замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи	По мере необходимости
63	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	По мере необходимости
Б	**Электроснабжение:**	
64	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети	По мере необходимости
65	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах	По мере необходимости
66	Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	По мере необходимости
67	Замена плавких вставок в электрощитах	По мере необходимости
Г	**Сопутствующие работы при ликвидации аварий:**	
68	Отрывка траншей	По мере необходимости
69	Откачка воды из подвала	По мере необходимости
70	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами	По мере необходимости
71	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	По мере необходимости
3. Профилактический осмотр инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования находящегося в помещениях собственников		
72	Профилактический осмотр технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций	Ежеквартально
73	Профилактический осмотр санитарно-технического и иного оборудования	Ежеквартально

ООО «Управляющая компания «Единство»
Директор

_____ /Левин А.В..

Собственник

К Договору «____»_____ 20__ года

Размер платы
за содержание и ремонт жилого помещения
для собственников помещений в многоквартирном доме

Вид помещения в зависимости от объема предоставляемых работ и услуг	Размер платы за 1 кв. м. общей площади в месяц, руб. (с НДС)
Жилые помещения	10,47
Обслуживание одного лифта	2,38
При наличии второго лифта в подъезде оплата обслуживания лифта составляет	4,76
Нежилые помещения	10,47
Кладовые помещения	10,47

Размер платы за коммунальные услуги

Пункт 38 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года:

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

Директор
ООО «Управляющая компания «Единство»

_____ **Левин А.В.**

м.п.

Собственник