

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 185/2/25

г-к Анапа

«13» сентября 2019 года

ООО «ПАРТНЕР-АНАПА», в лице Генерального директора Аскандарян В.Р., именуемое в дальнейшем «Управляющий» действующий на основании Устава и Протокола общего собрания от 13.09.2019 года, и собственник помещения (уполномоченное им лицо) _____, паспорт: серия _____ № _____

выдан: _____

именуемый

в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, дом № 185А, корпус 2, квартира (помещение) № _____ общей площадью _____ кв.м, документ подтверждающий право собственности: Выписки из единого государственного реестра дата выдачи: _____

1.2. Общее имущество (места общего пользования • МОП) в многоквартирном доме (МКД) - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир (помещений) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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 благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в техническом паспорте на МКД.

1.3. Члены семьи собственника помещения имеют право пользования данным жилым (нежилым) помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся жилым (нежилым) помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.4. Управляющий – директор управляющей компании, ООО «ПАРТНЕР-АНАПА» являющейся **Исполнителем коммунальных услуг**, нанятой для обслуживания общего имущества и предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам.

1.5. Исполнители - организации различных форм собственности, граждане, на которые(х) Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ и оказанию услуг. В отношениях с Исполнителями, Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

1.6. Поставщики коммунальных ресурсов - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по поставке на границу балансовой и эксплуатационной ответственности коммунального ресурса: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение. В отношениях с Поставщиками, Управляющий действует от имени и за счет Собственника.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - общее собрание Собственников помещений. В перерывах между общими собраниями, органом управления многоквартирным домом является Совет МКД.

1.8. Представитель собственников — Председатель Совета МКД.

1.9. Начисление, расчет, информационный обмен с Управлением социальной защиты для начисления субсидий, перерасчет при недопоставке или отсутствии коммунальных и иных услуг, сбор сведений по поступившим платежам за коммунальные и иные услуги от Собственника осуществляется бухгалтерией Управляющего.

2.0. При наличии задолженности по оплате за коммунальные и иные услуги, Собственник несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

2.1. Единый платежный документ - документ, в соответствии с которым Собственник производит оплату за коммунальные и иные услуги, оказываемые Управляющим по настоящему договору – **СЧЕТ-ИЗВЕЩЕНИЕ**.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

Заказчик _____



Исполнитель _____



7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:			
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание	2 раза в год	7 689.22	0.115
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в 3 года		
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:			
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	1 раз в год	92 136.94	1.378
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
проверка состояния основания, поверхностного слоя и при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	1 671.57	0.025
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	1 раз в год	24 538.65	0.367
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			5.186
11. Общие работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:			1.501
осмотры оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	2 раза в год	66.86	0.001
общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем холодного водоснабжения и водоотведения	1 раз в год	33 431.40	0.500
общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем отопления	по графику	66 862.80	1.000
12. Общие работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление) в многоквартирном доме:			
удаление воздуха из системы отопления	1 раз в год	47 405.73	0.709
испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год		
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления в многоквартирном доме:			
ВДПО (проверка и очистка дымоходов и вентканалов) по договору специализированной организацией	1 раз в год	69 737.90	1.043
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:			
	1 раз в год	55 696.71	0.833

- водоснабжение;
- водоотведение;
- теплоснабжение;
- ГВС;
- электроснабжение помещений;
- электроснабжение электрических сетей МОП с учетом потерь;
- вывоз и утилизация ТБО;
- домофон;
- техобслуживание газового хозяйства;
- выполненные работы;
- уборка МОП;
- судебные.

Данные платежи не являются доходом Управляющего и перечисляются согласно АКтам выполненных работ на расчетные (лицевые) счета Поставщиков коммунальных ресурсов и иных услуг.

При наличии судебных решений о взыскании средств с Собственника в пользу Управляющего, данные средства взыскиваются в очередности определенной ст. 319 ГК РФ.

4.7. Основанием приема выполненных работ является подписанный Акт Председателем Совета МКД, а в его отсутствие одним из представителей Совета МКД.

5. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5.3. В случае неисполнения п. 3.3.7. настоящего договора Собственник возмещает убытки Управляющему, связанные с недопоставкой коммунальных и иных услуг либо третьим лицам, связанные с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации.

5.4. В случае необеспечения доступа в соседние помещения Собственником, который требует производства работ по замене инженерных сетей, проходящих в его помещении и между соседними помещениями, ответственность, связанная с причинением ущерба при возникновении аварийной ситуации, возлагается на Собственника.

5.5. В случае несвоевременной передачи показаний индивидуальных приборов учета водопотребления, Собственник несет ответственность и обязан возместить убытки Управляющему.

5.6 По решению общего собрания, Приложение № 1 может быть изменено с присвоением следующего номера, что также является неотъемлемой частью данного договора. Перечень общедомового имущества, Приложение № 2 является также неотъемлемой частью данного договора. Услуги по надлежащему содержанию общедомового имущества не входящие в минимальный перечень, но необходимые для безопасного содержания МКД (в случае угрозы жизни и здоровья), оплачиваются собственниками в соответствии с счетами, выставленными организацией.

5.7. Все споры по настоящему договору подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения договора — Краснодарский край г-к. Анапа.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Отчуждение помещения новому Собственнику, при наличии задолженности по данному договору, не является основанием для расторжения настоящего Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за 1 месяц;
- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом собственников не позже чем за 1 месяц;
- в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;

Заказчик



Исполнитель



предусмотренном настоящим договором.

3.5.5. Собственник имеет право обращаться лично или через своего представителя с заявлением о несоответствии коммунальных услуг установленным стандартам, в диспетчерскую службу Управляющего или Совет дома, а также с заявлением о неправильном начислении платы за коммунальные и иные услуги.

3.5.6. Обоснованные требования, изложенные в заявлении, удовлетворяются Управляющим путем устранения причины нарушения услуг, не взимания либо снижения платы за соответствующие услуги.

3.5.7. Осуществлять добровольное страхование по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, расходов по управлению, содержанию и ремонт общего имущества МКД. Плата за коммунальные и иные услуги для Собственников помещений в МКД включает в себя:

- 1) плата за содержание, включает в себя: плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, в соответствии с Приложением № 1;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение помещений, электроснабжение МОП.
- 3) иные услуги: вывоз ТБО, КГМ, судебные.

4.2. Размер платы за содержание общего имущества устанавливается решением собрания собственников, а в случае отсутствия такого решения — решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год. Плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными РЭК ДТЦ Краснодарского края и решением Администрации МО г-к Анапа на соответствующий календарный год.

4.3. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 4.2. настоящего Договора, и обслуживание общего имущества МКД может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Управляющий обязан информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления единого платежного документа, на основании которых будет вноситься плата.

ПРИМЕЧАНИЕ:

- в состав платежей за потребление коммунальных услуг холодного, горячего (ГВС) водоснабжения включаются дополнительные объемы потребления по показаниям общих домовых приборов учета, используемые на общедомовые нужды (в частности мытье мусоросборных камер, полив, уборка подъездов) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- в состав платежей за потребленную коммунальную услугу электроснабжение включаются дополнительные объемы потребления по показаниям обще домового прибора учета, используемые на общедомовые нужды (в частности повысительные насосы, освещение подъезда, потери) при производстве соответствующих видов работ, а также разница между показаниями общедомового узла учета и поквартирными;

- при необходимости проведения дополнительных работ, Совет МКД подает заявку

Управляющему, согласовывает стоимость и данные работы выставляются собственникам в текущем месяце;

- в состав платежей за текущий ремонт общего имущества, не входит ремонт внутренних инженерных сетей, находящихся внутри жилых (нежилых) помещений.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет, указанный в едином платежном документе, предоставляемом Управляющим не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Расчеты по договорам с Поставщиками коммунальных ресурсов и иных услуг осуществляются Управляющим с расчетного счета.

4.6.1. Источником оплаты Управляющему (в соответствии с Приложением № 1) за управление, по настоящему договору являются платежи по статье:

- содержание МКД,

4.6.2. Источником оплаты Поставщикам коммунальных ресурсов и Исполнителям иных услуг, являются платежи по статьям:

- содержание МКД;

Заказчик



Исполнитель



проведении работ, необходимых для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояние общего имущества в многоквартирном доме, а также плановых осмотров.

3.3.8. При смене собственника помещения (гражданско-правовые сделки) Собственник обязан в десятидневный срок уведомить Управляющего в письменном виде, обратившись непосредственно либо заказным отправлением и обеспечить полную оплату задолженности за коммунальные и иные услуги. В случае непогашения суммы задолженности на момент прекращения права собственности в добровольном порядке, сумма задолженности взыскивается в судебном порядке.

3.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в отведенное для это место- контейнер.

3.3.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.11. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранителей электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.12. При производстве текущего и капитального ремонта занимаемого помещения и мест общего пользования в помещении, собственник предварительно уведомляет Управляющего не позднее, чем за 2 дня до производства работ для осуществления контроля. Вывоз строительного мусора и крупногабаритного мусора, образовавшегося при производстве работ, либо вывоз старой мебели, осуществляется Управляющим на возмездной основе на основании заявки и счета от исполнителя данной услуги.

3.3.13. Обеспечить устранение за свой счет повреждения помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования внутри помещения.

3.3.14. Производить утепление оконных и дверных проемов в помещении в целях сохранения тепла.

3.3.15. Производить прочистку канализации за свой счет, если засорение произошло по вине Собственника.

3.3.16. Передавать показания индивидуальных водомерных приборов учета, показания поквартирных приборов учета водоснабжения до 26 (двадцать шестого) числа месяца, указывая в платежном документе на оплату за коммунальные и иные услуги, через почтовый ящик или на сайт Управляющего.

3.3.17. Перечень иных видов работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий заключил договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, оплачивается Собственником в соответствии с единым платежным документом.

3.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными нормативными правовыми актами, регламентирующими условия пользования жилыми помещениями.

3.4. Собственнику запрещается:

3.4.1. Переоборудовать внутренние инженерные сети без соответствующего разрешения.

3.4.2. Устанавливать, подключать без письменного разрешения **специализированной** организации и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно - гигиеническим нормативам.

3.4.3. Нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.4.4. Выносить в места общего пользования (лестничные клетки, тамбур, подъезд, мусоросборные площадки, места, близко расположенные к мусоросборным площадкам) крупногабаритный мусор (мебель, велосипед, санфаянс и т.д.).

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в установленных пределах, не допуская ограничение, злоупотребление или нарушение прав соседей (других Собственников).

3.5.2. Производить перепланировку самого помещения, подсобных помещений, остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном Законом порядке.

3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными **нормативно-правовыми актами.**

3.5.4. Контролировать выполнение Управляющим обязательств по Договору в порядке,

Заказчик



Исполнитель



обстоятельствам, не зависящим от Управляющего, ответственность в форме пени с несвоевременной оплатой за коммунальные и иные услуги возлагается на Собственника.

- своевременно информировать об изменении качества услуг и отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей за 1-2 суток, кроме аварийных ситуаций;

- предоставлять отчет о деятельности Управляющего в порядке, определяемом требованиями законодательства.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров на поставку Собственнику коммунальных и иных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путем размещения информации на обороте единого платежного документа, на информационном стенде, на сайте.

3.1.5. По истечению срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за коммунальные и иные услуги либо поручить прием платежей за коммунальные и иные услуги на основании возмездного договора с третьими лицами.

3.2.2. В случае невнесения Собственником платы за коммунальные услуги, вводить ограничение и приостановку поставки коммунальных услуг в соответствии с ПП № 354, а также обращаться в судебные инстанции по месту нахождения объекта собственности.

3.2.3. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных и иных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за управление, обслуживание, содержание и выполненные работы. **Ежемесячно вносить плату за коммунальные и иные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным на расчетный счет Управляющего или в кассу.**

3.3.3. При внесении платы за коммунальные и иные услуги с нарушением сроков, предусмотренных п.3.3.2 настоящего Договора, начисляются пени. Размер пеней

составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Примечание: В случае исправления платежного документа (в графе «К оплате») сумма пени начисляется на невнесенную сумму задолженности.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.5. Не производить переустройства, перепланировки жилого (нежилого) и подсобных помещений, балконов и лоджий, инженерного оборудования и сетей без предварительного оформления разрешающих документов, в установленном Законом порядке.

3.3.6. Не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования либо нарушающих нормальные условия проживания в других помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию.

3.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение представителям Управляющего при

Заказчик



Исполнитель



**СОГЛАСИЕ
НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

Для целей Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27 июля 2006г. собственник (арендатор) жилого (нежилого) помещения по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, дом 185А, корпус 2, кв. 25.

Настоящим даю согласие на обработку ООО «ПАРТНЕР-АНАПА» моих персональных данных и подтверждаю, что, давая такое согласие, я действую своей волей и в своём интересе. Настоящее согласие даётся мною для целей исполнения Агентского договора управления дома, по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, дом 185А, корпус 2, и начисления оплаты за использованные коммунальные ресурсы, платы за помещение и иные начисления по квартире № 25. Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, имущественное положение.

Настоящее согласие даю до окончания срока действия договора и может быть досрочно отозвано путём письменного мною уведомления ООО «ПАРТНЕР-АНАПА». Обработка моих персональных данных осуществляется путём: хранения, записи на электронные носители, составления перечней, маркировки. Настоящим признаю и подтверждаю, что в случае необходимости ООО «ПАРТНЕР-АНАПА» вправе раскрывать необходимую информацию (включая персональные данные) третьим лицам и иным уполномоченным лицам государственных органов согласно положениям Закона о персональных данных.

Подпись _____
(расшифровка Ф.И.О.)

///

Заказчик



Исполнитель



Утверждается 1 к договору
Управления 185/2/25 от 13.09.19

УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор ООО "Партнер-Анапа"
Александрян В.Р.



Стоимость услуг, описание содержания каждой работы (услуги) на 2019 год

Многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа,
ул.Ленина, дом 185 А, корпус 2

Этажей 16

Общая площадь помещений, находящихся в собственности граждан, кв. м.

5571.9

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб. в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и не несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома			2.220
1.1. Осмотры конструктивных элементов зданий:	2 раза в год	2 072.75	0.031
1.2. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год	468.04	0.007
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	4 раза в год	4 011.77	0.060
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: в случае если выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	2 раза в год	3 343.14	0.050
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	1 337.26	0.020
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год	10 029.42	0.150
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год		
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год		
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	2 раза в год	1 136.67	0.017

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается собственником.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания в соответствии с законодательством РФ.

7.3. Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений уведомляются о проведении внеочередного Общего собрания в соответствии с законодательством РФ. Расходы на организацию Общего собрания несёт инициатор его созыва.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента начала обслуживания, не позднее 30-ти дней с момента принятия решения общим собранием.


8.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

8.4. Местом исполнения настоящего договора является: Краснодарский край, г-к. Анапа.

8.5. При отсутствии заявления об окончании срока действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Реквизиты сторон

Заказчик: Г	Исполнитель: ООО «ПАРТНЕР-АНАПА»
Тел. Паспорт: Отделом ?	ИНН 2301098804 ОГРН 1192375018780
Адрес:	БИК 040349556 к/с 30101810900000000556 р/с 40702810026000019606 КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар
Документ на собственность: Выписка из единого государственного реестра от	Адрес: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленина, д. 180, корпус 8, кв. 79 Тел. 8 (988)132-32-20
Собственник	Генеральный директор  Александрян В.Р.

Заказчик



Исполнитель



телефону 8 (988)132-32-20; 8 (928)232-93-31, заявки в письменном виде по адресу: г.-к. Анапа, бул. Евскина/ул. Владимирская, дом №24/120, которые подлежат рассмотрению.

2.2.3.6. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется согласно титульного списка, утвержденного финансового плана, заявки Совета МКД.

2.2.3.7. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может проводиться как Управляющим, так и третьими лицами на основании заключенных договоров и может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Перечень коммунальных и иных услуг, по предоставлению которых Управляющий заключает договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника:

2.3.1. Водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, вывоз ТБО и КГМ, обслуживание внутридомовых сетей газоснабжения, оборудование, входящее в состав общего имущества многоквартирного жилого дома.

2.3.1.2. Перечень иных видов работ и услуг необходимых для надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, по предоставлению которых Управляющий вправе заключать договора с Исполнителями от имени и за счет Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, определяется Управляющим, согласовывается с Советом МКД и не требует внесения изменений в настоящий договор.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в п. 2.2. настоящего договора выполняется Управляющим при наличии или достаточности денежных средств на проведение указанных работ и отсутствии задолженности Собственника.

2.5. В случае если необходимо выполнить дополнительные работы по обслуживанию общего имущества (приложение № 2), не включенного в финансовый план или Приложение № 1, Управляющий выполняет данные работы по заявке Представителя собственников, Совета МКД и начисляет собственникам стоимость выполненных работ в счете-извещении за текущий месяц.

2.6. Управляющий не несет ответственность за строение, качество работ, материалов, произведенных, установленных до начала действия договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

1. Управляющий обязуется:

3.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через 30-ть дней с момента принятия решения общим собранием о выборе управляющей организации:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- ежегодно, по окончании I квартала (не позднее 01 апреля) текущего года отчитываться перед Собственником о выполнении работ по договору за предыдущий календарный год. Отчет предоставляется письменно через представителя собственников, объявлением в подъездах на информационных досках, и на сайте www.dzif.gov.ru.

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами; контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных платежей за коммунальные и иные услуги;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности с участием Совета дома;

- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- принимать все предусмотренные законодательством меры по взысканию с Собственника задолженности по оплате коммунальных и иных услуг;

- ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным месяцем, доводить единый платежный документ на оплату за коммунальные и иные услуги, посредством вложения счета- извещения в почтовый ящик собственника;

- по согласованию с собственником направлять счет-извещение на электронный адрес;

Примечание: в случае неполучения счета-квитанции до 10 числа следующего за отчетным месяцем Собственником или членами семьи Собственника (представителем, уполномоченным им лицом) по

Заказчик



Исполнитель



2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющим услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, представление интересов Собственников при заключении договоров на предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений в МКД и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Минимальный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1) в МКД включает (оплата производится Собственником через единый платежный документ):

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем водоснабжения, водоотведения, внутридомовых электрических сетей, теплоснабжения, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов, лифтовое оборудование и пр.) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния инженерного оборудования, технические осмотры элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории.

2.2.3.1. При выявлении неисправностей, заявки собственника или Совета МКД:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов);
- б) устранение незначительных неисправностей в системе водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационного лежачка;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) частичный ремонт кровли;
- б) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- в) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъезде;
- г) установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- д) ремонт труб наружного водостока;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

- а) уборка в зимний период:
 - подметание свежеснегавшего снега;
 - посыпка территорий противогололедными материалами;
 - подметание территорий в дни без снегопада;
 - очистка урн от мусора;
- б) уборка в теплый период:
 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками;
 - очистка урн от мусора;
 - промывка урн;
 - уборка газонов;
 - выкашивание газонов;
 - поливка газонов, зеленых насаждений;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков;
 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев;

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей;
- б) мытье лестничных площадок, маршей, окон;
- в) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков.

2.2.3.5. Организация круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома по

Заказчик 

Исполнитель 

Приложение № 2 к договору управления № 185/2/25 от "___" _____ 2019г.

Перечень
общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Ленина, д. 185, корпус 2.

	Наименование элемента общего имущества	Количество
1	Указатели наименования улицы, № дома	
2	Зеленые насаждения	
3	Насосы	
4	Лифты и лифтовое оборудование	
5	Чердак	
6	Технические подвалы	
7	Двери	
8	Окна	
9	Светильники	
10	Детские площадки	
11	Лавочки	
12	Мусорные контейнеры	
13	Шлагбаум	
14	Цветочные вазоны	
15	Урны	
16	Мусоропровод	
17	Вентиляционные трубы	
18	Водосточные трубы	
19	Общедомовые приборы регулирования	
20	Магистраль с распределительным щитком	
21	Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	
22	Коллективные приборы учета	
23	Сети газоснабжения	
24	Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	

Заказчик



Исполнитель



15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:			
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно	73 549.08	1.100
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов)	по мере необходимости		
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	по мере необходимости		
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в т.ч. после замены элементов оборудования	не реже 1 раза в год		
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			5.874
16. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, и земельного участка (далее - придомовая территория) в многоквартирном доме:			
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов, мытье окон, влажная протирка перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей	согласно графику	180 663.29	2.702
работы по содержанию иных помещений (подвал, чердак)	согласно графику		
очистка придомовой территории от мусора	согласно графику		
в теплое время: удаление листьев с придомовой территории, покос травы, обрезка веток и поросли	по мере необходимости		
в зимний период: очистка придомовой территории от снега, наледи и льда	по мере необходимости		
17. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	по мере необходимости	7 956.67	0.119
18. Работы по содержанию мест накопления твердых бытовых отходов:			
организация и содержание мест накопления твердых бытовых отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	согласно графику	16 715.70	0.250
организация сбора отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов	по мере необходимости		
19. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения:		147 298.75	2.203
20. Эксплуатационное обслуживание электроустановок зданий и помещений		40 117.68	0.600
IV. Управление жилищным фондом	ежемесячно	334 982.63	5.010
по тарифу на содержание и текущий ремонт дома из расчета на 1 кв. м		1 222 920.61	18.29

Оплата за вывоз мусора выставляется ежемесячно отдельной строкой в квитанции согласно счета обслуживающей организации из расчета на 1 м2.

Оплата за техническое обслуживание домофона выставляется ежемесячно отдельной строкой согласно счета обслуживающей организации.

Смету составил:

Главный бухгалтер

Зам. генерального директора

Бадахян М.А.

Колосова А.И.

Собственник квартиры № _____