

Договор управления многоквартирным домом ул. Мурата Ахеджака, № 6

г. Новороссийск

«08» октября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КубаньЖилУправление», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Горбунова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мурата Ахеджака, д. 6, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя совета дома собственника квартиры № 209 Давыдовой Анны Сергеевны, на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от 08.10.2021 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

1.3.1. Общее имущество в многоквартирном доме - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также иное имущество отнесенное действующим законодательством РФ к общему имуществу многоквартирного дома.

1.3.2. Исполнитель – юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации и выполняющее работы и (или) оказывающее услуги по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, а также предоставляющее коммунальные услуги.

1.3.3. Заказчик – собственники жилого и/или нежилого помещения.

1.3.4. Коммунальные услуги – горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами.

1.3.5. Твердые коммунальные отходы - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

1.3.6. Содержание общего имущества – осмотр общего имущества, обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества к предоставлению коммунальных услуг, уборка помещений общего пользования, обеспечение мер пожарной безопасности, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, обеспечение установки и ввода в эксплуатацию (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг, а также иные услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Заказчику.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Заказчику.

3.1.5. Предоставлять в необходимом объеме коммунальные услуги в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.7. Принимать сообщения Заказчика о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, также акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу Заказчика.

3.1.8. Предоставлять Заказчику по его запросу информацию, об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.9. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Заказчика, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Информировать в письменной форме Заказчика об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение, путем размещения объявления на доске объявлений в подъезде многоквартирного дома.

3.1.11. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Заказчику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.12. Принимать от Заказчика показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (карточки для показаний прибора учета, личный кабинет на сайте <http://kzhu.ru/>, мобильное приложение, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Заказчиком сведений об их показаниях.

3.1.13. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены или поверки.

3.1.14. Осуществлять по заявлению Заказчика ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.15. Согласовать с Заказчиком устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ.

3.1.16. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления

коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.17. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в системе ГИС ЖКХ.

3.1.18. 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.

3.1.19. Размещать в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим договором.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за услуги и работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных законодательством РФ уплаты пеней.

3.2.2. Осуществлять расчеты с Заказчиком и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Заказчиком жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Заказчиком Исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, распределителей, установленных в жилых помещениях путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ Исполнителя к которому может быть осуществлен без присутствия Заказчика, и в нежилых помещениях).

3.2.5. Требовать от Заказчика полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя.

3.2.6. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Заказчиком жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ подачу Заказчиком коммунальных ресурсов.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. С момента, определенного статьей 153 Жилищного кодекса РФ нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет Заказчик, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Заказчика.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.3. Поддерживать принадлежащее Заказчику 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 собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.5. Обеспечивать проведение проверок индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.7. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.

3.3.8. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.9. допускать Исполнителя в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.3.10. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.11. Оплачивать повторную опломбировку приборов учета, если необходимость опломбировки возникла в связи с нарушением пломбы или знаков поверки Заказчиком или третьим лицом.

3.3.12. Уплатить Исполнителю пени, при несвоевременно и (или) неполностью внесенной плате за жилое помещение и коммунальные услуги в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девятидесятидневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.3.13. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме обязан заключить договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Получать услуги и работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых услуг и выполнения работ по настоящему договору, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.3. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ, изменения размера платы за услуги и работы по настоящему договору при предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Исполнителю не позднее 23 числа текущего месяца.

3.4.5. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Заказчику к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Заказчика за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем неустоек (штрафов, пеней).

3.4.6. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. Заказчик не в праве:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Заказчика.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Заказчика к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Цена договора

4.1. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Перечень услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, а также услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размер платы за услуги определяются Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг Заказчика на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и оплачивают их дополнительно.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.7. В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из 2 установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

4.8. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

4.9. В случае установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у Заказчика установлен индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

4.10. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Заказчику в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется на основании показаний индивидуальных и (или) общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии и показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

4.11. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, предоставленную Заказчику в жилом помещении, определяется из нормативов потребления коммунальной услуги.

4.13. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Заказчику в жилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Заказчиком, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях: в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки; в случае непредставления Заказчиком показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные настоящим договором, если Заказчик не ответил на повторное уведомление Исполнителя либо 2 и более раза не допустил Исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Заказчиком дату и время и при этом в отношении Заказчика, проживающего в жилом помещении, у Исполнителя отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении.

4.14. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 15-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.15. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых Заказчику Исполнителем не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

5. Контроль за деятельностью Исполнителя

5.1. Заказчик вправе:

5.1.1. получать от Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

5.1.2. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.3. требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

5.1.4. при избрании совета многоквартирного дома, совет осуществляет контроль за оказанием услуг (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

5.2. Исполнитель отвечает перед Заказчиком за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые признаются обстоятельствами непреодолимой силы.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств, путем размещения такого письма на информационных досках, расположенных в местах доступных для ознакомления Заказчиком. Если Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7. Расторжение договора

7.1. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

7.2. Договор, может быть, расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, а также в следующих случаях:

7.2.1. по соглашению Сторон;

7.2.2. в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

7.2.3. в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц, в случае если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению.

7.2.4. в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц, в случае если Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

7.2.5. в случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.

8. Срок действия договора, разрешение споров

8.1. Договор вступает в силу с «01» октября 2021 г.

8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

8.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Иски, вытекающие из настоящего договора, предъявляются в суд по месту исполнения договора.

9. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель

ООО «КубаньЖилУправление»

Юр. адрес: 343925, Краснодарский край, г.

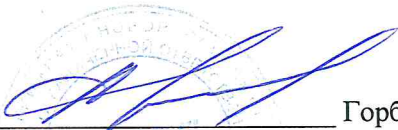
Заказчик

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице председателя совета многоквартирного дома

Новоро
Факт. адр
ИНН/КПП
ОГРН
р/с

Новороссийск, пр. Держинского, д. 232, пом. XIII
Факт. адрес: 353925, г. Новороссийск, ул. Южная, д. 13,
офис № 1
ИНН/КПП 2315160805/231501001
ОГРН 1102315003108
р/с 40702810700310000075 в
КБ «Кубань кредит» ООО
к/с 30101810200000000722
БИК 040349722
Тел. (8617) 303-338; диспетчер: 988 7625375; (8617) 30-
30-20

Генеральный директор



Горбунов Д.А.

М.П.



Давыдова А.С.

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме
I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Российская Федерация, Краснодарский край, город Новороссийск, улица Мурата Ахеджака, дом 6
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3	Серия, тип постройки	-
4	Год постройки	2014 год – секция 1 2015 год - секция 2 2016 год - секция 3 2020 год – секции 4 и 5
5	Степень износа по данным государственного технического учета	10%
6	Степень фактического износа	10%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	Секции 1,2 – 17 этажей Секция 3 - 16 этажей + техподполье Секции 4,5 – 18 этажей
9	Наличие техподполья	Да
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие пристройки	Нет
12	Количество квартир	368
13	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	9
14	Площадь:	
	а) многоквартирного дома	1 секция – 5364,2 2 секция – 5538,6 3 секция – 5434,4 4 секция – 6518,0 5 секция – 5893,5 Всего по данным технических паспортов 28748,7 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1 секция 4102,3 2 секция – 4021,4 3 секция – 3846,3 4 секция – 4055 5 секция – 4092,5 Всего по данным технических паспортов 20117,5 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2 секция – 347,5 3 секция – 353,7 4 секция – 347,7 кв. м

		Всего по данным технических паспортов 1230,9
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1 секция – 1261,9 2 секция – 1169,7 3 секция – 1234,4 4 секция - 930 5 секция – 1334,6 кв. м
По данным реестра собственников помещений площадь всех жилых и нежилых помещений, не являющихся общим имуществом составляет 21279,7 кв.м.		
15	Кадастровый номер земельного участка	23:47:0118001:39
16	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	8477 кв. м

II. Техническое состояние многоквартирного дома

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Стены тех. этажа	10%
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные. Монолитные железобетонные	10%
3	Перегородки	Мелкоштучные пенобетонные блоки	10%
4	Перекрытия:		
	чердачные	Железобетонные	
	междуэтажные	Железобетонные	10%
	подвальные	-	
5	Крыша	Кровля. Плоская	10%
6	Полы	Бетонные, плитка	10%
7	Проемы:		
	окна	Металлопластиковые	10%
	двери	Металлические, металлопластиковые, филенчатые	10%
8	Отделка:		
	внутренняя	Штукатурка, плитка	10%
	наружная	штукатурка	10%
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	ванны	-	
	электроплиты	-	
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Скрытая проводка. Антенна коллективная	10 %
	сигнализация	Пожарная сигнализация	10%
	мусоропровод	Железобетонный ствол	
	лифт	Грузо-пассажирский	10%
	вентиляция	Приточно-вытяжная	10%
	(другое)	-	
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	электроснабжение	Скрытая проводка	10%
	холодное водоснабжение	От городской сети	10%
	горячее водоснабжение	Центральное	10%
	канализация	Общесплавная	10%
	газоснабжение	-	
	отопление (от внешних котельных)	От квартальной котельной на газе	10%


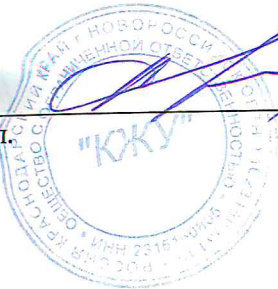
	отопление (от домоводной котельной)	-	
11	Крыльца	-	
12	Лестницы	-	
13	Другое	отмостка	

Исполнитель

Заказчик

Генеральный директор ООО «КЖУ»

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице председателя совета многоквартирного дома


 _____ Горбунов Д.А.
 м.п. 


 _____ Давыдова А.С.

Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их стоимость

№	Наименование статей затрат	Единица измерения	Стоимость (предлагаемая ООО "КЖУ")
1.	Техническое обслуживание (Ремонт несущих конструкций - перегородок, внутренней отделки, полов. Ремонт и замена переходных дверей и т.д.)	руб./м2	2,50
2.	Санитарное обслуживание (уборка МОП, уборка двора, покос)	руб./м2	4,50
3.	Обслуживание общедомовых инженерных систем. (Обеспечение готовности внутридомовых инженерных сетей, обеспечение установки и ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета и надлежащая эксплуатация, обслуживание насосов)	руб./м2	2,60
4.	Аварийно-ремонтные работы, содержание диспетчерской службы	руб./м2	0,70
5.	Обслуживание, ремонт и страхование лифта	руб./м2	2,30
6.	Обслуживание пожарной сигнализации	руб./м2	1,07
7.	Дератизация, дезинсекция	руб./м2	0,03
8.	Расходный материал. (лампочки, ручки, краска, стекла, кисточки, веники, моющие средства и т.д.)	руб./м2	0,50
9.	Управление МКД. (Коммуникационные расходы, канцтовары, обслуживание орг.техники, аренда нежилого помещения (офиса), обучение персонала, содержание административного персонала, налоговые платежи)	руб./м2	9,00
Итого:			23,20

Исполнитель

Заказчик

Генеральный директор ООО «КЖУ»

Собственники помещений в многоквартирном доме в лице председателя совета многоквартирного дома



Горбунов Д.А.

Давыдова А.С.

М.П.

Перечень предоставляемых управляющей компанией коммунальных услуг

1. Услуги холодного водоснабжения
2. Услуги горячего водоснабжения
3. Услуги водоотведения
4. Услуги электроснабжения
5. Услуги отопления
6. Услуги обращения с твердыми коммунальными отходами

Исполнитель

Генеральный директор ООО «КЖУ»

м.п.



Горбунов Д.А.

Заказчик

Собственники помещений в
многоквартирном доме в лице председателя
совета многоквартирного дома

A blue ink signature is written on the right side of the page, corresponding to the 'Заказчик' (Orderer) section.

Давыдова А.С.