

**Договор управления многоквартирным домом  
По ул. Радищева, 84**

№ \_\_\_\_\_

г. Симферополь

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «Победа», именуемое в дальнейшем «Исполнитель» (или Управляющая организация), в лице генерального директора Ковтун Любови Алексеевны, действующий на основании Устава и лицензии, с одной стороны,

И *Председатель Совета Дома*

*Чудовицкий Владимир Дмитриевич*

паспорт *03 14* серии *№ 762106* № \_\_\_\_\_

выдан *Федеральной Миграционной Службой*, \_\_\_\_\_ орган

код подразделения \_\_\_\_\_, являющийся собственником помещения

№ *900-003* квартиры № *35* (\_\_\_\_\_)

площадью: *62,1* кв.метров, расположенного (ой) в многоквартирном доме по

адресу: *г. Симферополь, ул. Радищева № 84*

на основании: вид правоустанавливающего документа \_\_\_\_\_ дата выдачи и

орган *Крымская геофизическая партия "Крымгеология"* выдавший

документы *Свидетельство о праве собственности на жилье*

*от 01.12.1997г № 75-Г*, именуемый в

дальнейшем «Заказчик» (или Собственник), с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Термины, используемые в Договоре

**Собственник** (он же «Заказчик») - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

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

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

#### **Общее имущество МКД:**

а) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

в) 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;

г) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей компании по бесперебойному обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды, иных коммунальных услуг обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

**Исполнитель** – организация, выполняющая функции по обслуживанию многоквартирного дома и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

В отношениях со Сторонними организациями Исполнитель действует от своего имени и за счет Заказчика. В этих случаях Исполнитель является «Агентом», а Заказчик является «Принципал».

**Сторонние организации** – организации различных форм собственности, на которые Исполнитель на договорной основе возлагает обязанности по договору подряда.

**МКД** – Многоквартирный дом.

## 2. Предмет договора

2.1. По договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, за плату (вознаграждение) по заданию Собственника и за его счет обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, осуществлять иную направленную на достижения целей управления МКД деятельность.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложение №1 к настоящему договору.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п.2.2 может быть изменен решением Исполнителя в соответствии с изменениями действующего законодательства и в зависимости от финансового положения МКД, наличия/отсутствия денежных средств на счете МКД.

2.4. Исполнитель выполняет работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества и аварийному обслуживанию самостоятельно, либо путем заключения договора со сторонними организациями, в пределах средств, обеспеченных оплатой Заказчика.

2.5. Выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора, производятся Исполнителем в пределах денежных (финансовых) средств, реально поступивших от Заказчика.

## 3. Обязанности сторон

### 3.1. Исполнитель (Управляющая организация) обязан:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания.

3.1.2. В целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в пределах

- денежных (финансовых) средств, поступивших от Заказчика, обеспечить предоставление услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации, текущему ремонту, санитарному содержанию общего имущества МКД, придомовой территории с расположенными на ней элементами озеленения и внешнего благоустройства в пределах границ земельного участка.
- 3.1.3. При наличии соответствующего финансирования со стороны собственников помещений МКД, бюджетов различного уровня, оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Собственников помещений в данном многоквартирном доме.
- 3.1.4. Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД с учетом предложений Собственников помещений в данном многоквартирном доме, в объеме финансирования со стороны Собственников.
- 3.1.5. При наличии соответствующего финансирования со стороны Собственников помещений МКД, бюджетов различного уровня, оказывать услуги по организации и проведению выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Собственников помещений в данном многоквартирном доме.
- 3.1.6. Обеспечить выполнение работ по текущему ремонту общего имущества МКД с учетом предложений Собственников помещений в данном многоквартирном доме, в объеме финансирования со стороны Собственников.
- 3.1.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных сетей МКД.
- 3.1.8. Организовать заключение договоров для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
- 3.1.9. Обеспечить выполнение указанных в Приложении №2 к настоящему договору услуг и работ в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и условий Договора в объеме финансирования со стороны Заказчика.
- 3.1.10. До 5-го числа квартала, следующего за отчетным кварталом, представлять Заказчику для подписания акты сдачи-приемки оказанных услуг по настоящему договору.
- 3.1.11. Соблюдать нормативные сроки регламентных работ.
- 3.1.12. Информировать Заказчика о появлении аварийных ситуаций, потребности в проведении текущего и (или) капитального ремонта МКД, о нарушениях Собственниками, нанимателями и иными лицами правил пользования жилыми помещениями, общим имуществом МКД, инженерно-технического оборудования МКД, правил пожарной безопасности.
- 3.1.13. Предоставлять Заказчику по его запросам информацию, непосредственно связанную с техническими вопросами содержания, капитального и текущего ремонта общего имущества МКД, инженерно-технического оборудования МКД.
- 3.1.14. По запросу Заказчика выделять своих представителей для оперативного решения технических вопросов, возникающих при исполнении условий настоящего Договора, разбора жалоб и заявлений собственников и нанимателей жилых помещений, участия в работе комиссий при плановых и внеплановых осмотрах технического состояния МКД.
- 3.1.15. Производить обследование технического состояния инженерного оборудования жилых помещений с составлением соответствующих актов.
- 3.1.16. Выполнять указания Заказчика, представленные в письменном виде, если они не противоречат действующему законодательству, требованиям правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, условиям настоящего договора.
- 3.1.17. В случае возникновения аварийных ситуаций в жилых или нежилых помещениях Комплекса по заявлению собственников, нанимателей и арендаторов и/или Заказчика незамедлительно принимать необходимые для устранения аварий меры, производить обследование помещений с составлением актов.
- 3.1.18. Ремонт и обслуживание инженерно-технического имущества (оборудования) жилого дома. Исполнитель производит в границах эксплуатационной ответственности.

3.1.19. Вносить предложения по капитальному ремонту многоквартирного дома,

**3.2. Исполнитель имеет право:**

3.2.1. Принимать от Заказчика плату на расчетный счет Исполнителя. Требовать от Заказчика исполнения своих финансовых обязательств.

3.2.2. Производить осмотры технического состояния общего имущества и инженерного оборудования без согласования с Заказчиком.

3.2.3. Самостоятельно определять способ оказания услуг по содержанию и текущему ремонту Комплекса и численность необходимого для этого персонала.

3.2.4. Привлекать по своему усмотрению физических и юридических лиц для оказания услуг и выполнения отдельных видов работ и иных действий по настоящему Договору.

3.2.5. По дополнительному соглашению на возмездной основе и в пределах финансирования со стороны Заказчика выполнять иные его поручения.

3.2.6. Своевременно и в полном объеме получать от Заказчика плату за свои услуги. Приостанавливать оказание услуг и выполнение работ в случае не поступления оплаты за оказанные услуги (работы) более чем за 2 (два) месяц подряд, до полного погашения задолженности. Возобновлять оказание услуг по заявлению Заказчика в течение 3 (трех) суток с момента погашения задолженности.

3.2.7. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления:

– в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и/или ликвидации аварийных ситуаций, угрожающих жизни и безопасности людей, возникновению стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

- выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан.

б) с предварительным уведомлением:

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

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов.

3.2.8. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и(или) Управляющей организации, выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

3.2.9. Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

3.2.10. Вскрывать помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, «Управляющей компании», с составлением соответствующего акта.

3.2.11. Проводить проверки в целях выявления фактов несанкционированного переустройства и перепланировки помещений, общего имущества МКД, использовании их не по назначению, самовольных врезок в инженерные сети МКД, самовольного их переустройства. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Объекта, использовании их не по назначению.

3.2.12. Требовать от Собственников и иных лиц, осуществивших или допустивших несанкционированное переустройство и перепланировку помещений, общего имущества МКД,

использование их не по назначению, самовольные врезки в инженерные сети МКД, самовольное их переустройство, устранения нарушений.

3.2.13. После невыполнения требований Исполнителя устранять самовольные врезки в инженерные сети МКД, самовольное их переустройство.

3.2.14. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников (нанимателей) помещений по оплате по настоящему договору.

3.2.15. В случае наличия суммарной задолженности Собственников помещений в МКД в размере двух месячного размера оплаты услуг Исполнителя расторгнуть в одностороннем порядке настоящий Договор с уведомлением Собственника (Заказчика) в письменной форме не менее чем за один месяц.

3.2.16. Управляющая компания вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома.

3.2.17. При наличии к тому оснований в установленном порядке изменять тарифы на оказание услуг в одностороннем порядке с последующим уведомлением Заказчика.

3.3.18 Управляющая организация (Исполнитель) вправе отказаться от оказания услуги (выполнения работы) не оплаченной Заказчиком.

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3.3. Заказчик обязан:**

3.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.2. Предоставить Исполнителю необходимую для исполнения договора всю техническую документацию, копии правоустанавливающих документов на помещение (квартиру), документов, подтверждающих количество лиц, фактически проживающих в помещении (квартире). Заказчик несет бремя по доказыванию количества лиц, фактически проживающих в помещении (квартире).

3.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.4. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.5. Представлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.3.6. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, в подъездах, на лестничных площадках и других местах общего пользования многоквартирного дома.

3.3.7. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры к их устранению, сообщать о них «Управляющей компании» или в соответствующую аварийную службу.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

- 3.3.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим.
- 3.3.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.
- 3.3.12. Обеспечить доступ в помещение представителей «Управляющей компании» для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии;
- 3.3.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением.
- 3.3.14. Своевременно извещать Управляющую компанию о неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.
- 3.3.15. Извещать Управляющую компанию в течение суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.
- 3.3.16. Уведомлять Управляющую компанию не позднее чем в десятидневный срок об отчуждении помещения (сдачи в наем).
- 3.3.17. При отчуждении (сдачи в наем) помещения третьим лицам обеспечить заключение с ними договора на содержание и ремонт на условиях настоящего договора с Управляющей компанией в течение трех дней с момента передачи права владения и пользования на помещение.
- 3.3.18. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
- 3.3.19. Производить согласование с Управляющей компанией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.
- 3.3.20. По требованию Управляющей компании и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую компанию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.
- 3.3.21. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям и приборам учета для снятия показаний установленными в многоквартирном доме.
- 3.3.22. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.
- 3.3.23. Имеет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **3.4. Заказчик имеет право:**

- 3.4.1. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.
- 3.4.2. Проводить, с участием уполномоченного представителя Исполнителя, плановые и внеплановые осмотры технического состояния МКД, оценивать качество выполнения Исполнителем работ в соответствии с требованиями правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.
- 3.4.3. Предъявлять в письменном виде обоснованные претензии к Исполнителю по качеству оказываемых им услуг (работ) до подписания акта выполненных работ.
- 3.4.4. В случае выявления вины Исполнителя при оказании им некачественных услуг (работ) и обязательств по настоящему договору, а также в случае появления обоснованных жалоб или заявлений собственников, или нанимателей жилых помещений на действия (бездействие) Исполнителя при оказании услуг (работ) по содержанию и ремонту МКД, требовать от Исполнителя устранения за его счет выявленных недостатков, возникших по вине Исполнителя. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

- 3.4.5. Требовать от Управляющей компании в части взятых ей обязательств устранения выявленных сторонами недостатков в предоставлении услуг по управлению и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий при условии полной и своевременной оплаты по Договору.
- 3.4.6. Требовать перерасчета оплаты по Договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления жилищных услуг при наличии вины «Управляющей компании» в установленном законом порядке.
- 3.4.7. Через Уполномоченное собственниками лицо осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора

#### 4. Порядок сдачи-приемки выполненных работ

- 4.1. Сдача Исполнителем и приемка Заказчиком оказанных в отчетном периоде услуг (работ), производится по акту сдачи-приемки путем подписания его Заказчиком до 5-го числа квартала, следующего за отчетным кварталом.
- 4.2. Заказчик до 5-го числа квартала, следующего за отчетным кварталом, обязан вернуть Исполнителю один экземпляр подписанного акта сдачи-приемки оказания услуг (работ) или письменный отказ от подписания с предоставлением мотивированного обоснования.
- 4.3. Отказ Заказчиком от подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг считается мотивированным, в случае если претензии по качеству оказания услуг (работ) были представлены Исполнителю до 5 (пятого) числа квартала, следующего за отчетным, в письменном виде.
- 4.4. В случае мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки оказанных услуг, сторонами вырабатываются соответствующие меры по устранению претензий по качеству и/или объему оказанных услуг (работ) и подписывается соответствующее соглашение, которое является основанием для оплаты по договору.

#### 5. Цена Договора. Порядок расчетов и платежи по Договору

- 5.1. Оплата за коммунальные услуги и ресурсы производится согласно Приложению № 3.
- 5.2. Обязанность по внесению на расчетный счет Исполнителя платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Заказчика с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Заказчика (Собственника) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Исполнителем работы и оказанные услуги отдельным Заказчикам (Собственником) (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Заказчиком и Исполнителем, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг.
- 5.3. Оплата за оказанные услуги (работы) производится Заказчиком до 10-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем.
- 5.4. Стоимость услуг и размер начислений оплаты по договору может быть изменен Исполнителем в одностороннем порядке без внесения изменений в настоящий договор в следующих случаях:
- в соответствии с измененными ставками и тарифами по плате за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленных Органом местного самоуправления, с даты изменения тарифов (ставок) без предварительного уведомления Собственника;
  - при наличии к тому оснований (увеличение тарифов третьими лицами) в установленном порядке
- Исполнитель вправе изменить стоимость оказываемых услуг в одностороннем порядке с последующим уведомлением Заказчика.
- Информацию об изменении ставок, тарифов Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно в Управляющей компании через расчеты на

оплату. Собственникам жилых помещений счета- квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

5.5. Условия оплаты и стоимость дополнительных услуг (работ), не предусмотренных настоящим договором, определяются отдельным соглашением.

5.6. Отсутствие финансирования со стороны Заказчика, в том числе задолженности по платежам, является основанием для отказа Исполнителя от оказания услуг (выполнения работ).

## **6. Ответственность сторон.**

6.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Обслуживающей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

6.4. Исполнитель и Заказчик не несут материальной ответственности и не возмещают убытки, если они возникли в результате действия непреодолимой силы, а именно: стихийных бедствий; возникших не по вине Исполнителя: пожара, умышленных и случайных действий лиц, постоянно или временно проживающих в доме, а также третьих лиц, использующих помещение, инженерное оборудование и внутриквартирные сети не по назначению или нарушивших правила эксплуатации оборудования; аварий инженерного оборудования и внутридомовых сетей, произошедших не по вине Исполнителя; военных действий, гражданских волнений, забастовок и тому подобных действий.

6.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть, решаются сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения споры передаются на разрешение в Арбитражный суд, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **7. Изменение и расторжение Договора.**

7.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями сторон.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- в одностороннем порядке по инициативе одной из сторон, с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 1 (один) месяц.
- Исполнителем – В случае наличия суммарной задолженности Собственников помещений в МКД в размере двух месячного размера оплаты услуг Исполнителя расторгнуть в одностороннем порядке настоящий Договор с уведомлением Собственника (Заказчика) в письменной форме не менее чем за 1 (один) месяц.



7.4. В случае расторжения настоящего Договора «Собственник» или «Исполнитель» обязан уплатить имеющуюся задолженность по настоящему Договору до предполагаемой даты его расторжения с учетом срока, установленного пунктом 5.3. настоящего Договора.

**8. Прочие условия**

8.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

**9. Срок действия Договора**

9.1. Настоящий Договор считается заключенным на срок « 1 » лет с момента его акцептования (утверждения) Заказчиками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с « 01 » декабря 2018г. и действует до « 01 » декабря 2019г.

9.2. Управляющая организация приступает к выполнению Договора не позднее чем за 30 (тридцать) дней с момента подписания Сторонами и его вступления в силу.

9.3. В случае если ни одна из сторон в течении 30 дней до истечения срока Договора на заявля о расторжении Договора, либо изменение условий Договора, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**9. Реквизиты Сторон:**

**ЗАКАЗЧИК:**

Чубовицкий В.А.  
(Ф.И.О)  
Паспорт серия 03 14 № 762106  
Дата выдачи «12» мая 2014 г.  
Именем выдан ФМС  
Код подразделения 900-003

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания "ПОБЕДА"  
(г. Симферополь, ул. Севастопольская д.8, Дом  
Профсоюзов ,офис №2)

р/с 40702810742310002556  
в РНКБ (ПАО), г.Симферополь  
БИК 043510607  
ОГРН 1179102010625,  
ИНН 9102228184, КПП 910201001,  
к/с 30101810335100000607  
e-mai: asg82@bk.ru  
тел. +7(978)788-39-66 (Аварийно-  
диспетчерский).

**Собственник**

В.А. Чубовицкий

Генеральный директор ООО УК «Победа»



/ Л.А. Ковтун /

**Перечень  
 услуг и работ по содержанию многоквартирного дома**

- *Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в зависимости от архитектурно-технических характеристик МКД)*

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	не реже три раза в неделю
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-х этажей	2 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	не реже одного раза в день
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
5	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в 6 месяцев
6	Мытье окон	1 раз в год

- *Состав и периодичность работ по содержанию лифта(ов) (выполняется при оборудовании дома лифтом)*

№	Перечень работ	Периодичность
1	Мытье пола кабины лифта	не реже одного раза в неделю
2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
3	Техническое освидетельствование	1 раз в год
4	Техническое обслуживание	ежедневно
5	Аварийное техническое обслуживание	круглосуточно
6	Диспетчерская связь	круглосуточно

- *Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (Данные работы выполняются в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).*

№	Перечень работ

## Холодный период (с 01 сентября по 30 апреля)

1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток
2	Сдвигание свежевывающего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже чем через 3 часа во время снегопада и 1 раз в 3 суток в дни без снегопада
3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток в дни без снегопада
4	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток во время гололёда
5	Посыпка территории противогололёдными материалами	по мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа
6	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток (промывка - 1 раз в месяц)
7	Уборка контейнерных площадок	не реже одного раза в день
8	Уборка площадки перед входом в подъезд	не реже одного раза в день

## Теплый период (с 01 мая по 31 августа)

9	Подметание и частичная уборка территории	1 раз в 3 суток
10	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)
11	Уборка газонов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
12	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
13	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
14	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с необходимостью
15	Уборка контейнерных площадок	не реже одного раза в день
16	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю

*Состав и периодичность работ по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора (с*

*обслуживаемых контейнерных площадок)*

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора (при накоплении более 1 куб. м)	По мере необходимости, в соответствии с планом-графиком

## 6. Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	круглосуточно
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	круглосуточно

*Состав и периодичность обязательных плановых осмотров визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту)*

№	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров(раз в год)		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2	-	
6	Дворовое освещение	По мере необходимости	По мере необходимости	Чрезвычайные ситуации, на следующий день
7	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	2	-	Электрощит на квартиры
8	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	2	-	по графику упр. организации
9	Вводные распределительные	2	-	по графику упр. организации

	устройства (ВРУ)			
10	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	-	По мере необходимости	При проведении общих осмотров
11	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	не реже 1 раза в 1 месяц	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
12	Осмотр водомерных узлов			
13	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			
14	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

*Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)*

№	Перечень работ	Периодичность	
		для жилого дома этажностью до 6 эт.	для жилого дома этажностью свыше 6 эт.
1	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год: чердак, кровля, тех.этаж	1 раз в год: кровля, тех.этаж
2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	
3	Закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	по необходимости	
4	Проверка исправности слуховых окон, выходов на кровлю	по мере необходимости	-
5	Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости	
6	Очистка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
7	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости	
8	Очистка фасадов от наклеенных	по мере необходимости	

	несанкционированных объявлений		
9	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	регулярно	
10	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости	по мере необходимости
11	Смена шпингалетов на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
12	Смена ручек на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
13	Установка пружин на входных дверях	по мере необходимости	по мере необходимости

*Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)*

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц, с заменой запорных устройств при необходимости
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости, с заменой креплений трубопроводов
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
4	Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	по мере необходимости с восстановлением изоляции
6	Промывка и прочистка водоподогревателя	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости

*Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)*

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости

2	Замена перегоревших электроламп в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
3	Мелкий ремонт выключателей в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
4	Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах	по мере необходимости

**Состав и периодичность работ по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)**

№	Перечень работ	Периодичность
1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматич. устройств)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
3	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
4	Промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения
5	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
6	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года с заменой до 2 запорных устройств в год
7	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
8	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год, с восстановлением изоляции
9	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля
10	Промывка системы отопления дома	ежегодно после окончания отопительного сезона
11	Регулировка и наладка системы отопления дома	ежегодно в начале отопительного сезона

**Состав, периодичность прочих услуг**

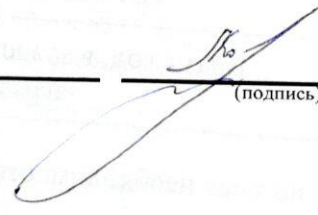
№	Перечень работ	Периодичность
---	----------------	---------------

1	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования	в соответствии с нормативно-технической документацией
2	Вывоз и утилизация бытового мусора	5 раз в неделю
3	Проведение дератизации и дезинсекции	дератизация 1 раз в квартал, дезинсекция по необходимости, но не реже чем 2 раза в год
4	Проведение дополнительной дератизации и дезинсекции	по мере необходимости
5	Проверка качества воды	в соответствии с планом - графиком
6	Обслуживание вентиляционной системы дома	тех. осмотры; прочистка дымовентиляционных каналов в соответствии с нормативно-технической документацией; пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в 3 года; устранение засоров по заявкам

**Исполнитель**

**Заказчик**

Ковтун Л.А.  
(ФИО)

  
(подпись)

Черовицкий В.Д.  
(ФИО)

  
(подпись)




**Перечень плановых работ текущего ремонта, производимых в рамках суммы**  
**Приложения №3 к Договору № \_\_\_ от \_\_\_ 2018 г.**


Перечень услуг (работ)	
№№ п/п	2
1	<b>Фундамент и стены подвальных помещений</b>
1.	
1.1.	Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей не более 2 м <sup>2</sup>
2.	<b>Стены и фасад</b>
2.1.	Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и переделка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 м <sup>2</sup>
2.2.	Постановка на раствор отдельных выпавших камней до 1 м <sup>2</sup>
2.3.	Герметизация швов панельных стен отдельными местами не выше 5м. и длиной до 10 м.
3.	<b>Перекрытия</b>
3.1.	Заделка швов и трещин не более 20 м.
4.	<b>Крыши</b>
4.1.	Устранение мелких неисправностей кровель, ремонт гидроизоляции до 10 м <sup>2</sup>
4.2.	Укрепление парапетных решёток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений крыш, устройств заземления.
5.	<b>Оконные и дверные заполнения</b>
5.1.	Замена разбитых стёкол в местах общего пользования до 25 м <sup>2</sup>
6.	<b>Межквартирные перегородки</b>
6.1.	Заделка трещин в плитных перегородках до 20 м
7.	<b>Лестницы, балконы, крыльцо (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей</b>
7.1.	Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок не более 10 м <sup>2</sup>
7.2.	Ремонт и восстановление перил на лестничных клетках
8.	<b>Полы</b>
8.1.	Восстановление отдельных участков покрытия полов не более 20 м <sup>2</sup>
9.	<b>Внутренняя отделка</b>
9.1.	Штукатурно-малярные работы во всех служебных помещениях и местах общего пользования дополнительной согласно сметы.
10.	<b>Наружная отделка</b>
10.1.	Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей не выше 5 м.
11.	<b>Центральное отопление</b>
11.1.	Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, замена стальных радиаторов при течи.
11.2.	Восстановление разрушенной тепловой изоляции дополнительной согласно сметы.
12.	<b>Водопровод, горячее водоснабжение и канализация</b>
12.3.	Смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, трапов
13.	<b>Электроснабжение и электротехнические устройства</b>
13.1.	Замена неисправных участков электрической сети здания открытой электропроводки не более 6 м., устранение провиса проводов и кабелей, ремонт линий электропитания освещения подвального помещения.
14.	<b>Внешнее благоустройство и прочие работы</b>
14.1.	Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок на придомовой территории не более 10 м <sup>2</sup>

14.2.	Укрепление металлических решёток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
-------	--

**Исполнитель**

**Заказчик**

Ковтун Л.А.  
(ФИО)   
(подпись)

Цобельский В.В.  
(ФИО)   
(подпись)

[Faint, illegible text covering most of the page, possibly bleed-through from the reverse side.]

*[Handwritten signature]*

