

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ  
многоквартирным домом**

Анапский район, с. Варваровка

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ООО «РИО-Сервис»**, именуемое в дальнейшем - Управляющая компания - УК, в лице генерального директора Мамыкина Ивана Анатольевича действующего на основании Устава и Протокола общего собрания № 1 от 12 августа 2019 г. с приложениями, с одной стороны и *физическое* *лицо/* *юридическое* *лицо* \_\_\_\_\_

(ФИО, наименование, сведения о Доверенности (если представитель))

являющееся Лицом, принявшим помещение(я) № \_\_\_\_\_ в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. **Варваровка, ул. Калинина, д. 150, корпус 3**, (далее – Помещение), по передаточному акту от Застройщика или Собственником жилого/нежилого Помещения (далее- Собственник), в соответствии с нормами Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. УК принимает на себя в соответствии с п. 2 ст. 162 ЖК РФ обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. **Варваровка, ул. Калинина, дом 150 корпус 3** (далее – многоквартирный дом), а Собственник обязан в силу ст. 155 ЖК РФ оплатить предоставленные услуги и выполненные работы, в установленном размере и в установленный законом срок.

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен на основании Постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г., с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5. В состав общего имущества включается и внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

1.6. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

1.7. В состав общего имущества включается внутридомовая система холодоснабжения и отопления, состоящих из стояков, охлаждающих и обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры мест общего пользования, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.8. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.9. Зоны разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения, питающих электрических сетей на квартиру и систем отопления указаны в Приложении 4 к настоящему Договору.

1.10. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению Договора с даты заключения настоящего Договора, но не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на оборудовании принадлежащему к имуществу общего пользования многоквартирного дома. **Телефон аварийной службы: 8 9883246474.**

2.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.6. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.7. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции – извещения не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

2.1.8. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, в том числе путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.9. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.12. По окончании срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за истекший период не позднее 30 дней после окончания срока действия договора.

2.1.13. Отчет предоставляется путем размещения информации в сети интернет на сайте УК: <http://rio-service-anapa.ru> и на сайте ГИС ЖКХ ([dom.gosuslugi.ru](http://dom.gosuslugi.ru)) в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.14. Передать в течение 30 (тридцати) дней после прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.1.15. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и расчета расходов на их проведение.

2.1.16. Подготовить предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.17. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

2.1.18. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.19. Участвовать в составлении Актов, подтверждающих факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.20. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

## **2.2. Управляющая компания вправе:**

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за содержание общего имущества многоквартирного дома коммунальные услуги в установленные сроки и в установленном порядке, а также в случаях, установленных законом (п. 14 ст. 155 ЖК РФ) - уплаты пени.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника задолженностей за содержание и ремонт общего имущества, предоставленные коммунальные услуги, в том числе обращение в суд в беспретензионном порядке.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших в случае невыполнения Собственником обязанности, указанной в п. 2.3.7. настоящего договора, вследствие чего имуществу общего пользования многоквартирного дома нанесен ущерб.

2.2.4. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.2.5. По своему усмотрению привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества третьих лиц.

2.2.6. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.7. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

2.2.8. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.9. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 2.2.7. договоров и порядке оплаты предоставляемых услуг.

2.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

## **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату УК, предусмотренную разделом 4 настоящего договора.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию либо химических веществ.

2.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы за бытовой мусор, установленной по настоящему договору.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.5. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.7. Допускать в заранее согласованное с УК время в занимаемое собственником жилое и нежилое помещение представителей УК для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного

оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.8. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них УК или по указанному УК телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.9. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.10. Уведомлять УК об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений и подтверждать их документально.

2.3.11. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от УК предложения о необходимости выполнения дополнительных ремонтных работ имущества общего пользования, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта имущества общего пользования многоквартирного дома.

2.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.13. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

#### **2.4. Собственник вправе:**

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения УК, предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать от УК сведения о состоянии своих расчетов по оплате за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать от УК составления актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Требовать от УК изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества и (или) коммунальные услуги в случае выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произошедших по вине УК.

2.4.6. Требовать от УК уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

2.4.7. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.8. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.9. Контролировать выполнение УК её обязательств по настоящему договору и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. УК освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. УК не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если он принял разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает УК пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом УК

вправе требовать с Собственника компенсацию убытков и судебных расходов, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.5. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за содержание общего имущества и коммунальные услуги:

1) плата за содержание и ремонт общего имущества, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется для всего срока действия данного договора и утверждается в Приложении №3 к настоящему Договору.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается с учетом выполнения работ и оказания услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору (а именно в п. 1-6,7-19, 22-25,26 - 41, 42 - 49, 50 – 52, п. 54, п. 57 - 71 Приложения №2).

Стоимость выполнения работ и оказания услуг, упомянутых в п. 10, 51 приложения № 2 подлежит отдельному согласованию по мере возникновения необходимости и в зависимости от того относится ли данная заявка к выполнению работ на общем имуществе или на имуществе собственника, стоимость работ относится либо на всех собственников, либо на собственника имущества.

Стоимость сбора и вывоза бытового и строительного мусора (п. 7-10 приложения № 2) устанавливается с учетом расценок, указанных в договорах с мусоровывозящими компаниями заключенных УК, и подлежит ежемесячному расчету на основании площади помещений, принадлежащих собственникам и фактически вывезенного мусора.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации по тарифам установленным в соответствии с действующим законодательством. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды производится в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества, и потребленные коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, на основании выставленной УК квитанции – извещения, согласно условиям, п. 2.1.7 настоящего Договора.

4.5. УК обязан уведомить Собственника о тарифах на коммунальные услуги, утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, тарифов вывоза бытового и строительного мусора, и иных услуг путем размещения информации в общедоступном месте для всех Собственников.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.7. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений УК о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке и условиях финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.8. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях к настоящему договору, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

4.10. Индексация тарифа на содержание и управление ОИ многоквартирного дома производится один раз в год первого марта, на величину изменения индекса потребительских цен предыдущего года рассчитанной на основании ежемесячных индексов потребительских цен опубликованных Федеральной службой государственной статистики - Росстатом в соответствии с действующим законодательством.

## **5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ**

5.1. Контроль за выполнением УК своих обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и/или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

5.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

5.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) УК;

5.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственника.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его заключения и действует до 13 августа 2022г. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на 3 (Три) года на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Условие о пролонгации Договора может быть использованонеограниченное количество раз.

6.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

6.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если УК не выполняет условий настоящего Договора.

6.4. УК вправе в одностороннем внесудебном порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников жилых помещений, а в отсутствие такового – в орган, осуществляющий контроль за сохранением и использованием жилого фонда.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора за исключением взыскания задолженности по оплате услуг содержания общего имущества и коммунальных услуг и заключения настоящего договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Взыскание задолженности по оплате услуг содержания общего имущества и коммунальных услуг производится в беспрепятственном порядке по Месту оказания услуг по содержанию и управлению- Краснодарский край, Анапский район, с. Варваровка. Указанный адрес является местом заключения и исполнения настоящего договора.

7.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм, СМС-сообщениями и сообщений электронной почты.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания	Собственник
ООО «РИО-Сервис», ИНН:2301093570 КПП:230101001 ОГРН:1172375007430 ОКПО:06533817 Расчетный счет: 40702810830000015508 Банк:КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК БИК:040349602 Корр. счет:30101810100000000602	Паспорт Выдан Код подразделения Место постоянного проживания
Юридический адрес:353412, Краснодарский край, Анапский р-н, Варваровка с, Калинина ул, дом № 71 Телефон:8 (86133) 91-6-60	Электронный адрес Телефон

Директор  
ООО «РИО-Сервис»

Собственник

\_\_\_\_\_ (Мамыкин И.А.)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

Характеристика многоквартирного дома  
с. Варваровка, ул. Калинина, 150, корп. №3  
общая характеристика МКД на момент заключения договора

1. общая площадь жилых и нежилых помещений - 1 444,8 кв.м.;
2. год постройки – 2018 г.;
3. год последнего комплексного капитального ремонта - новый;
4. годы последних выборочных капитальных ремонтов по конструктивным элементам дома - новый;
5. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 64 188 кв.м.
6. Класс энергоэффективности А++

### Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование элементов	Описание элементов	Тех. состояние элементов	Кол-во
1.	<b>Подъезд</b>			
1.1.	Отопительные приборы	Revolution 500 Royal Thermo	нов.	7шт
1.2.	Оконные блоки	Алюминиевый витраж	нов.	1 шт. /32,22 кв.м.
1.3.	Дверные блоки	Алюминиевая со стеклянным заполнением	нов.	1 шт. / 11,52 кв.м.
1.4.	Пол	Плитка керамическая (керамогранит)	нов.	220,45 м2
1.5.	Внутренняя отделка стен	Окраска краской на акриловой основе	нов.	689,3 М2
1.6.	Потолок	Окраска краской на акриловой основе	нов.	207,35 М2
1.7.	Электропроводка и электрооборудование	Светильник входной Светильник подъезд. Эл. Щитовая ВРУ Эл. шкаф распред. Этаж.	нов. нов. нов. нов.	шт. 70 шт. 1 шт. 7 шт +6 шт
1.8.	Информационный стенд/доска объявлений		нов.	Нет этого
1.9.	Ограждения лестничного марша	Установлено, стойки и поручни из нержавеющей стали.	нов.	81,4 М.П.
2.	<b>Кровля</b>			
2.1.	Водосток, тип, кол.	Внутренний		1 шт
2.2.	Ограждение кровли	Металлическое h-1.2 м		Нет
2.3.	Дверные блоки	Выход на кровлю		1 шт
2.4.	Вентиляционная система	Объединенные вентшахты		5 шт
2.5.	Покрытие кровли, тип площадь	Плоская совмещенная, материал		184,36 м2
3.	<b>Подвал, техническое подполье</b>			
3.2.	Дверные блоки	Дверь металлическая, деревянная	нов.	7 шт
3.3.	Слуховые окна	металлопластик	Нов.	3 шт.
3.4.	Освещение	Светильник настенный	Нов.	Шт
4.	Фундамент	Монолитная Ж/Б плита на сваях	Нов.	127,4 м3
5.	Капитальные стены	Монолитные.	Нов.	168 м3
6.	Перегородки	Керамзитобетонные блоки с армированием, оштукатуренные.	Нов.	72,09 м3
7.	<b>Перекрытия</b>			
7.1.	Кровельное	Ж/Б	Нов.	1шт.
7.2.	Межэтажные	Ж/Б	Нов.	7шт.
7.3.	Подвальные	Ж/Б	Нов.	1 шт.
8.	Фасад	Фактурная штукатурка (короед)	нов.	1344,91 М2



9.	Выступающие элементы здания (балкон, козырек и др.)	Балконы Ж/Б Козырек Ж/Б	нов.	357,76 М2 99,74 М2
11.	Вентиляция	Приточно-вытяжная	нов.	Нет
12.	Внутридомовые и наружные инженерные сети, и оборудование для предоставления коммунальных услуг и дополнительных услуг			
12.1.	ИТП	Описание из ПД	Нов.	1 шт.
12.2.	Отопление	Внутридомовые Радиаторы тип Revolution 500 RoyalThermo счетчики тип ШКСО DN32-4L-20- ASV-PV/ASV-I. Danfoss	нов.	1273 П.м. +105 м.п +126 м.п 90 шт.+4 шт  26 шт.
12.3.	Электроснабжение	Внутридомовые Щит распределительный навесной ЩРн-П-18 IP41 пластиковый белый прозрачная дверь (МКР12-N-18-40-10)	нов.	7670 П.м. 26 шт.
	Горячее водоснабжение	Внутридомовые Счетчики с импульсным выходом ВСКМ ГД 90-15	нов.	241 П.м. + 219 м.п 40 шт.
12.4.	Холодное водоснабжение	Внутридомовые Счетчик холодной воды с импульсным выходом ВСКМ ГД 90-15, ВСКМ ГД 90-32	нов.	205 + 76 м.п  40 шт. + 2 шт
12.5.	Водоотведение	Внутридомовые	нов.	426 П.м.
13.1.	Электрооборудование	Светильник уличный Электрощитовая (описание ПД) Кабели силовые и осветительные (наружные тип ПД)	Нов.	шт. шт. П.м.
13.2.	Электростанция	Тип 2*630 кВа	Нов.	3 шт.
14.	Водоснабжение и хозяйственная и ливневая канализация	Длина сетей: Водопровода Канализации Ливневка Водопроводные колодцы Канализационные колодцы Ливневые колодцы	Нов.	П.м. П.м. п.м. шт. шт. шт.
15.	Площадка контейнерная	Размер 4,0 X 2,0 м. с металлической крышей	Нов.	2 шт./ 16 м2
16.	Контейнеры для сбора мусора	1100 л.	Нов.	4 шт.
17.	Ограждение металлическое по периметру территории и автоматические ворота	Забетонированные столбы с ограждением Fensys, высота 1,43 м.	Нов.	348 м.п.
18.	Бассейн			Нет.
19.	Тротуары	Тротуарная плитка	нов.	1738,22 м2
20.	Скамьи		нов.	21 шт
21.	Площадки детские 2 шт.		нов.	2 шт /265,7 м2
22.	Асфальтированные дороги		нов.	2730,43 м2
23.	Клумбы, газоны			6040,3 м2
24.	Лифтовое оборудование	Kone N Monospace заводской № 43376135	Нов.	1 шт

Генеральный директор  
ООО «РИО-Сервис»

Собственник

\_\_\_\_\_ (Мамыкин И.А.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:  
Краснодарский край, Анапский район, с. Варваровка, ул. Калинина, 150, корп.№3

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения, по сезонам	
		Зима	Лето
<b>1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>			
1	Влажная уборка мест общего пользования 1-2 этажей	1 раз в неделю	5ть дней в неделю
2	Влажная уборка мест общего пользования с выше 3-го этажа	По мере необходимости	По мере необходимости
3	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	
4	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Уборка подвального помещений	1 раз за сезон	1 раз в месяц
6	Уборка кабин лифтов	5 дней в неделю	
<b>2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома</b>			
7	Подметание мощения земельного участка	1 раз в неделю	Ежедневно
8	Мойка мощения земельного участка		по потребности
9	Уборка мусора с газонов, очистка урн	1 раз в неделю	Ежедневно
10	Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в неделю	Ежедневно
11	Полив газонов		по потребности
12	Стрижка газона	по потребности	
13	Озеленение территории, посадка травы, деревьев, кустарников	по потребности	
14	Подрезка деревьев и кустов	по потребности	
15	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	1 раз в сезон	По мере необходимости
16	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в месяц	
17	Сдвигка и подметание снега при снегопаде. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада	по мере необходимости	
18	Ликвидация скользкости	по мере необходимости	
19	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	
<b>3. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора</b>			
20	Вывоз твердых бытовых отходов	по графику	по графику
21	Вывоз крупногабаритного и строительного мусора	по мере необходимости	по мере необходимости
<b>4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>			
22	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в сезон	1 раз в сезон
23	Расконсервирование и подготовка поливочной системы, ремонт просевших отмосток		1 раз в сезон
24	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости	по мере необходимости
25	Утепление и прочистка вентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в сезон	

5. Проведение регламентных технических осмотров и мелкий ремонт			
26	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и горячего водоснабжения.	По мере необходимости.	
27	Прочистка канализационного лежака. Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере необходимости	
28	Осмотр силовых установок	1 раз в месяц	
29	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере необходимости	По мере необходимости
30	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в год	
31	Проверка заземления оболочек электрокабелей, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год	
32	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах	2 раза в год	
33	Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	1 раз в месяц	
34	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление	1 раз в год	
35	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год	
36	Осмотр системы центрального отопления	2 раза в год	
37	Регулировка и наладка системы отопления	1 раз в год	
38	Испытание систем центрального отопления	1 раз в год	
39	Промывка системы центрального отопления	1 раз в год	
40	Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения	1 раз в год, по мере необходимости	
6. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях			
41	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки	
42	Ремонт освещения и вентиляции подвала	По мере необходимости	
43	Ремонт теплового узла	1 раз в год, по мере необходимости	
44	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной мест общего пользования	По мере необходимости	
45	Ремонт коллективных приборов учета воды	По мере необходимости	
46	Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	1 раз в год	
47	Окраска ограждений газонов	1 раз в год	
48	Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств.	По мере необходимости	
7. Прочие услуги			
49	Дератизация	12 раз в год	
50	Выполнение заявок от собственников	В течении 12 часов	
51	Дезинсекция	По заявке	
52	Охрана		
53	Аварийно-диспетчерская служба	Круглосуточно	Круглосуточно
54	Контроль доступа на территорию	По мере необходимости	По мере необходимости
8. Подготовка к сезонной эксплуатации			
55	Устранить неисправности стен, фасадов, крыш, подвалов, проезды, утепление оконных и дверных проемов, замена разбитых стекл и балконных дверей.	1 раз в год	По мере необходимости
56	Ремонт, регулирование и промывка, гидроиспытание, системы отопления, восстановление гидроизоляции в подвальных помещениях	1 раз в год	По мере необходимости
57	Ремонт кровли, ремонт труб наружного водостока	1 раз в год	
58	Устранение причин подтапливания подвальных помещений	По мере необходимости	По мере необходимости
59	Ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вент	По мере	По мере

	каналов.	необходимости	необходимости
60	Периодические осмотры.	1 раз в месяц	1 раз в месяц
61	Техническое обслуживание лифтов ЛДСС	1 раз в квартал	
62	Текущий ремонт лифтов	ежегодно	
63	Текущий ремонт ЛДСС	ежегодно	
64	Диспетчерское обслуживание лифтов	ежедневно	
65	Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно	
66	Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	1 раз в 2 года	
67	Электроизмерительные работы на лифте	ежегодно	

**Генеральный директор  
ООО «РИО-Сервис»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ (Мамыкин И.А.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Приложение № 3**  
к договору управления многоквартирным домом  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Размер платы  
за управление и содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по  
адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Варваровка, ул. Калинина, д. 150, корпус 3 составляет:

<b>Тариф</b>		
№	Услуги	руб./кв.м. в месяц
1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации Проведение регламентных технических осмотров и мелкий ремонт Устранение аварий и выполнение заявок на ОИ Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба (п. 22 – 29, п. 30 – 36, п.49. п. 57 – 71 Приложения 2 к договору)	11,90
2	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования (п. 1-6, п. 20 - 21 Приложения 2 к договору)	11,90
3	Уборка земельного участка, озеленение, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (п. 7 - 19 Приложения 2 к договору)	10,50
4	Охрана и контроль доступа (п. 52, п. 54 Приложения 2 к договору)	8,90
5	Услуги управления	4,10
	<b>ИТОГО:</b>	<b>47,30</b>

**Генеральный директор**

**Собственник**

**ООО «РИО-Сервис»**

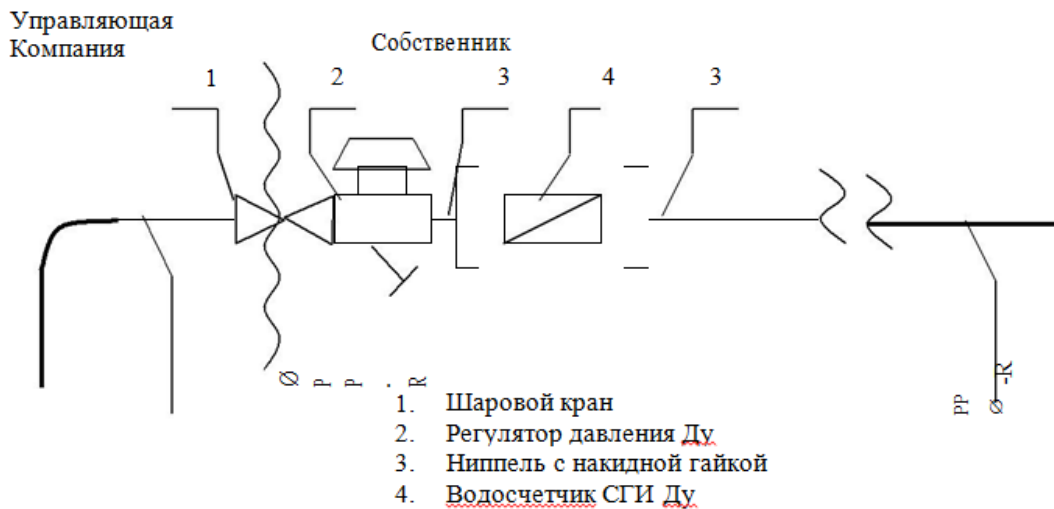
\_\_\_\_\_ (Мамыкин И.А.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Схемы разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

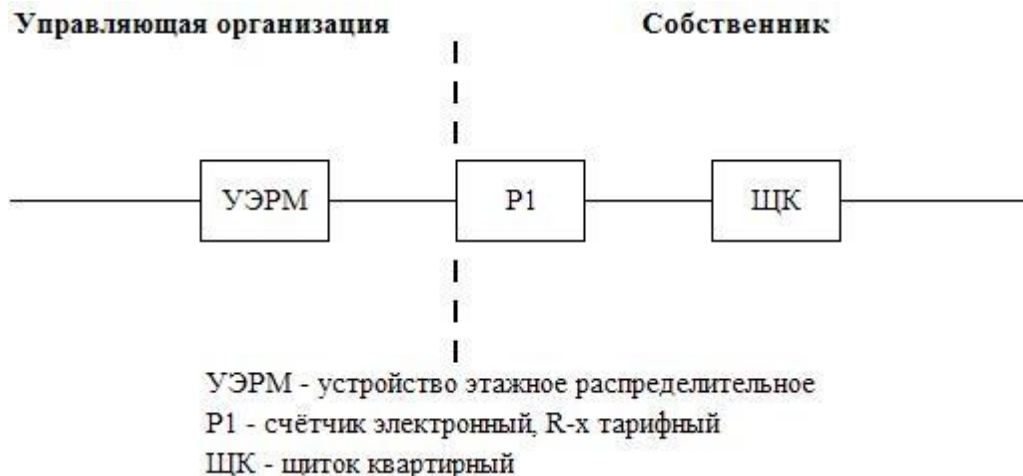
Схема



В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру



В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

### 3) При эксплуатации систем отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**Генеральный директор  
ООО «РИО-Сервис»**

**Собственник**

\_\_\_\_\_ (Мамыкин И.А.)

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)