

Договор управления многоквартирным домом по адресу:

город Ростов-на-Дону, Буденновский 1/23 «01» ноября 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛИЩНИК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Заханевич Игоря Леонидовича, действующего на основании Устава, и ЖК «СОВНАРХОЗОВЕЦ», именуемое в дальнейшем «Собственник» в лице Шишковой Виктории Викторовны, действующий на основании доверенности от 25 сентября 2019г., заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от «03» Октября 2019г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться Федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации:

- Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года за № 354);

- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в случае оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491.

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 170.

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 09.07.2016) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения".

2. Термины, используемые в Договоре Собственник — субъект гражданского права, владеющий на праве собственности квартирой № __, общей площадью __ кв.м., по адресу: город Ростов-на-Дону, Буденновский 1/23

Состав имущества — общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в

данной квартире — доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме — доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги — холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, вывоз и размещение ТКО на городской свалке.

Содержание общего имущества многоквартирного дома — комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

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. Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, д.1/23, предоставлять коммунальные услуги, необходимые для обеспечения нормальной эксплуатации квартиры (помещения), принадлежащей Собственнику и расположенной в указанном многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, включая ведение и сдачу всей бухгалтерской отчетности.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению от своего имени но в интересах Собственников Договоров, направленных на достижение целей

настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, включая ведение и сдачу всей бухгалтерской отчетности.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 1 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.8. Обеспечить обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, кровли дома, вентиляционных каналов до границы эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

- водопроводные сети - от наружного фланца (ближнего к водосчетчику) вводной домовой задвижки;
- канализационные сети - от стенки колодца, к которому подсоединены устройства и сооружения для присоединения абонента к коммунальной канализационной сети;
- тепловые сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки;

электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска).

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 и 7.3 Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Производить сбор установленных в п. 5.1 Договора платежей.

4.1.12. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей компанией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.13. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.14. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.15. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления ежегодно по форме и в срок, представляет пользователям помещений отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший год. Отчет Управляющей организации считается утвержденным собственниками дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета (в т.ч. его размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома). Общее собрание принимает решение об утверждении отчета. Решение общего собрания направляется Управляющей организации не позднее 30 дней с момента предоставления отчета. В случае если собрание собственников помещений дома не проведено в установленный срок, такой отчет считается принятым.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в

помещениях Собственника.

4.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.4. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.6. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организации счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях, включая ведение и сдачу всей бухгалтерской отчетности.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения: — о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих. — о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регуливающую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией. Не производить без согласования с Управляющей организацией установку на фасаде многоквартирного дома выносных блоков систем кондиционирования.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Ростова-на-Дону в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, газа и тепла.

4.3.14. Предоставлять Управляющей организацией в установленные сроки показания приборов

учета.

4.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.18. Обеспечить беспрепятственный доступ обслуживающему персоналу во все помещения для производства работ.

4.3.19. Заказчик обеспечивает Исполнителя комплектом ключей от всех технических помещений объектов, где имеется инженерное оборудование.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.2. Требовать в соответствии с действующими на территории г. Ростова-на-Дону нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Цена Договора и условия оплаты:

«Собственник» ежемесячно производит оплату согласно договора, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным, по начислениям, выполненным через платежного агента «Управляющей организации». Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги: содержание общего имущества многоквартирного дома; текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; управление многоквартирным домом.

5.2. Размер платы за жилищную услугу по статье СОИД на каждый вид коммунального ресурса рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов). На основании решения общего собрания собственников помещений весь объем коммунального ресурса потребляемого МКД, распределяется между помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

5.3. Размер платы каждого собственника за техническое содержание и ремонт общего имущества в ЖСК устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в ЖСК, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249,289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается : **13,41** руб. за 1 кв.м.. оплачиваемой площади.

Размер платы для Собственника за оказываемые бухгалтерские услуги устанавливается : **1 руб.** (один рубль) за 1 кв.м. оплачиваемой площади.

5.4. Обязанность по оплате потерь в тепловых сетях предопределяется принадлежностью этих сетей. По общему правилу ч.1 ст.36 ЖК РФ, п.1,2,5,6,8 Правил № 491 состав общего имущества определяется собственниками помещений в многоквартирном доме. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере **13 руб.41коп.,**

обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организации счетов-извещений. В выставленном Управляющей организации счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.8. Срок внесения платежей: до 10 числа месяца, следующего за истекшим — для физических и юридических лиц,

5.9. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа каждого Собственника рассчитывается исходя из определенных процентных отчислений от площади принадлежащих ему объектов недвижимости, расположенных в многоквартирном доме. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, а также дополнительно заключенным договором на проведение указанного объема работ, в котором должны быть отражены: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 рабочих дней со дня выставления счета.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников многоквартирного дома. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организацией о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услугам: «управление», «содержание общего имущества многоквартирного дома», «текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» не производится.

6. Ответственности сторон

6.1. Стороны несут ответственность по условиям настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ; при этом вина является необходимым основанием ответственности.

- 6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
- 6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.
- 6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
- 6.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 6.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам действующего законодательства.
- 6.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 6.12. Оплата за ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине «Собственника» или третьих лиц, производится за счет дополнительных средств по фактическим затратам на основании счетов.

7. Особые условия

- 7.1. Все споры, 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.
- 7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.
- 7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

8. Форс-мажор

- 8.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

В период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

Их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, пожар, умышленные действия проживающих в жилом доме лиц, наводнения, террористические акты и другое

8.2. 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.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на один год.

9.2. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

9.3. Договор может быть расторгнут:

— в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющей компанией своих обязанностей при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей компании за 12 месяцев до даты расторжения договора;

— в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании с обязательным уведомлением Собственников многоквартирного дома не позднее 12 месяцев до даты расторжения договора либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств за которые Управляющая компания не отвечает, окажется в состоянии непригодном для использования по назначению;

- Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

— по соглашению сторон.

9.4. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

9.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.6. Расторжение договора не освобождает стороны от полного выполнения принятых на себя обязательств на дату прекращения договора и полного взаиморасчета сторон.

9.7. Договор подлежит изменению в случае принятия закона или иного нормативного акта устанавливающего обязательные для сторон по договору иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

9.8. Все изменения и дополнения вносятся в договор по письменному соглашению сторон, в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.10. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному – для каждой из сторон.

9.11. Приложения:

1. Расчет стоимости Договора.

2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования жилого дома и инженерного оборудования.

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:	СОБСТВЕННИК
<p>Исполнитель ООО «Жилищник» 344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна 36/1 ИНН / КПП 6163147931 / 616301001 ОГРН 1166196082139 БИК 046015762 Р/с 40702810500200001872 К/с 30101810100000000762 ОАО КБ Центр-Инвест г. Ростов-на-Дону тел.240-62-70 ;262-20-76 эл.почта: zhilishnikdon@yandex.ru</p> <p>Генеральный директор ООО «Жилищник» (Захаевич И.Л.)</p>	<p>Заказчик ЖК « СОВНАРХОЗОВЕЦ» 344002, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр.Буденновский, д.1/23 ИНН/КПП-6164200546/616401001 БИК-046015762 Р/с-40703810608600000061 К/с-30101810100000000762 Дополнительный КБ «Центр-Инвест» «На Буденновском» тел.: 8-918-855-10-03 эл.почта: _____</p> <p style="text-align: right;">_____ ЖК «СОВНАРХОЗОВЕЦ» _____ (Шишкова В.В.)</p>



Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, _____

1. Перечень работ по содержанию жилья:

Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с ПТЭЭП.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- Консервация системы центрального отопления.
- Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- Утепление чердачных перекрытий.
- Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- Консервация поливочных систем.
- Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- Прочистка общедомовой канализации.
- Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- Проверка канализационных вытяжек.
- Мелкий ремонт изоляции.
- Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- Регулировка и наладка вентиляции.
- Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- Удаление с крыш снега и наледей для кровель скатного типа.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Уборка и очистка придомовой территории.
- Уборка вспомогательных помещений.
- Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывоз.
- Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
- Посыпка территорий песком в зимнее время.
- Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

6. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

- Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
- Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
- Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
- Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

Генеральный директор
ООО «Жилищник»



Заханевич И.Л.



Шишкова В.В.

**ЖСК
Совнархозовец**

**Жилищно-строительный кооператив
«Совнархозовец»**

344002, г.Ростов-на-Дону, пр.Буденновский, 1/23

т.2622210. ф.2697147

ИНН/КПП 6164200546/616401001

ОГРН 1026103295514 ОКВЭД 70.21.1

ДОВЕРЕННОСТЬ

г. Ростов-на-Дону

25 сентября 2019 г.

Я, Трофимова Лилия Владимировна, паспорт гражданина РФ 61 02 №416800, выдан ОВД Ленинского р-на г.Ростова-на-Дону 27.02.2002 г., код подразделения 612-070, зарегистрированная по адресу: 344002, г.Ростов-на-Дону пр.Буденновский, д/1/23., кв. 23, являясь Председателем правления ЖК «Совнархозовец» (далее по тексту Кооператив) поручаю Шишковой Виктории Викторовне (паспорт гражданина РФ 60 11 №984422, выдан Отделением №1 Межрайонного отдела УФМС РФ по Ростовской области в г.Ростве-на-Дону 04.08.2011 г., код подразделения 610-012, зарегистрированной по адресу: 344002, г.Ростов-на-Дону пр.Буденновский, д. 1/23., кв. 51, представлять интересы Кооператива во всех государственных, муниципальных и иных учреждениях, казначействе, предприятиях и организациях, в том числе налоговых органах, пенсионном и др. фондах, правоохранительных органах, в органах прокуратуры и следствия. А также в судебных учреждениях.

Для выполнения настоящего поручения Шишкова Виктория Викторовна вправе расписываться, подавать и получать заявления, жалобы от лица Кооператива; запрашивать свидетельства, выписки из ЕГРЮЛ, справки, подавать формы отчетности, знакомиться с актами об отказе в совершении любых действий с Кооперативом; производить оплату, взимать платежи, открывать и закрывать счета в банках, получать справки, выписки по расчетному счету в банке, а также совершать иные действия, связанные с выполнением данных поручений.

Настоящая доверенность выдана сроком на 3 (три) года без права передоверия

Подпись _____

Председатель ЖСК Совнархозовец



Шишковой В.В. удостоверяю.

Трофимова Л.В.