

Утверждаю:  
Генеральный директор  
ООО " УК "Родниковая долина"

\_\_\_\_\_ Кокорев П.Г.

## **ДОГОВОР № УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Волгоград

« \_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Родниковая долина» (ООО «УК «Родниковая долина»)**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Кокорева Павла Георгиевича, действующего на основании Устава **ООО «УК «Родниковая долина»**, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме № \_\_ по ул. им. \_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_, именуемые также при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Предмет договора**

1.1. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № 034-000074, выданной "13" апреля 2015 г. инспекцией государственного жилищного надзора Волгоградской области, по заданию Собственников в течение согласованного срока, указанного в п. 7.1. Договора, за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1.2. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, управления, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления Собственнику коммунальных услуг.

1.3. Условия настоящего договора управления являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

### **2. Права и обязанности Сторон**

#### **2.1. Управляющая организация обязуется:**

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации и обязательными требованиями законодательства Волгоградской области.

2.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами Приложением № 2 и Приложением №3, являющимся неотъемлемой частью Договора. Состав общего имущества Собственников определяется Приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.1.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими организациями, в т.ч. объемов, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг, согласованных Сторонами. Устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.4. Представлять интересы Собственников по предмету настоящего договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях независимо от организационно-правовых форм и форм собственности.

2.1.5. Принять и хранить проектную, техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчетные документы, связанные с исполнением договора, решения и протоколы общих собраний Собственников многоквартирного дома. В случае отсутствия технической документации восстановить необходимую техническую документацию за счет дополнительных средств Собственников.

2.1.6. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание, принятого в рамках договора управления многоквартирного дома, в целях оперативного приема заявок на неисправности и устранения аварий в пределах своей эксплуатационной ответственности.

2.1.7. Проводить прием Собственников, рассматривать их предложения, заявления, жалобы по вопросам договорных отношений и принимать соответствующие меры в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.8. Обеспечить Собственников информацией об оказываемых услугах, размере платы за услуги по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома, тарифах на коммунальные услуги, условиях оплаты, режиме предоставления услуг посредством размещения информации на информационных стендах, находящихся в административных помещениях Управляющей организации.

2.1.9. Своевременно информировать Собственников о сроках предстоящих плановых отключений, о сроках ликвидации аварий и их последствий на внутридомовых и внешних инженерных сетях.

2.1.10. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать их в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.11. Ежегодно в течение второго квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год, который доводится до сведения собственников на ежегодном собрании Собственников многоквартирного дома.

2.1.12. Организовать, начисление, сбор, перерасчет платежей Собственнику, с использованием персональных данных Собственника, за услуги и работы по управлению, содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, за коммунальные услуги, иные необходимые услуги в случае, если такая обязанность предусмотрена условиями соответствующих договоров, а также перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, коммунальные и прочие услуги.

2.1.13. Обеспечить безопасность полученных в рамках данного договора персональных данных Собственника, а также конфиденциальность персональных данных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.14. Обеспечить регистрационный учет граждан по месту жительства в многоквартирном доме и выдачу соответствующих справок.

2.1.15. Выдать собственнику, имеющему право на предоставление мер социальной поддержки, документы, необходимые для получения указанной поддержки в порядке, предусмотренном законодательством.

2.1.16. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальные услуги, соответствующие обязательным требованиям качества, приведенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.. В целях обеспечения предоставления Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг Управляющая организация обязана заключить соответствующие договоры энергоснабжения ( поставки электрической энергии (мощности), холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями, а также договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

2.1.17. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, не являющихся жилищно-коммунальными услугами, предусмотренных решением общего собрания

собственников. Информировать собственников о заключении договоров на оказание таких услуг и порядке оплаты.

2.1.18. Заключить энергосервисные договоры, либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности при оказании услуг Собственникам помещений или пользующимся помещениями лицам.

2.1.19. Проводить и/или обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

2.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.1.21. Предоставлять Собственникам помещений или пользующимся помещениями лицам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг с указанием в платежных документах отдельными строками услуг, оказываемых управляющей организацией.

2.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.23. Осуществлять содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, газо- и водоснабжения, водоотведения;

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ по управлению и содержанию многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ и оказанию услуг предусмотренных настоящим договором.

2.2.2. Требовать от Собственника выполнения обязательств по внесению платежей, предусмотренных настоящим договором, возмещения убытков, причиненных их неисполнением, а также взыскивать в установленном порядке задолженность по оплате услуг, предусмотренных настоящим договором, самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.2.3. Требовать допуска в занимаемые Собственником помещения в многоквартирных домах работников или представителей Управляющей организации, в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - работников аварийных служб в любое время суток.

2.2.4. Требовать полного возмещения ущерба, причиненного по вине собственника и (или) членов его семьи, или лиц, пользующихся помещением, общему имуществу, а также в случае невыполнения (несвоевременного исполнения) собственником обязанности осуществлять допуск в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации, в том числе аварийных служб, в случаях, указанных в п. 2.2.3. настоящего договора.

2.2.5. Организовывать и проводить проверку технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. находящегося в квартирах собственников или пользующихся помещениями лиц.

2.2.6. В случае необходимости допускать перерывы в обеспечении жилищно-коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ продолжительностью, не более установленной нормативными правовыми документами, а также в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от воли Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций, а также организаций оказывающих услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования и иных необходимых услуг.

2.2.7. Планировать работы и представлять экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, общих коммуникаций, технических устройств, технических помещений и придомовой территории и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания Собственников.

2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.2.9. Управляющая организация вправе требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к Собственникам, обеспечивать контроль качества и объемов предоставляемых жилищных и иных услуг (коммунальных ресурсов).

2.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственникам и пользующимся помещениями лицам в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

### **2.3. Собственник обязуется:**

2.3.1. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме или с иного момента, установленного жилищным законодательством, своевременно и в полном объеме вносить плату Управляющей организации и иным предприятиям (организациям) за жилищно-коммунальные услуги, в том числе услуги управления, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги в порядке, установленном разделом 3 настоящего договора.

2.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора) во всех предприятиях, учреждениях и организациях независимо от организационно-правовых форм и форм собственности.

2.3.3. Обеспечить доступ в заранее согласованное время в принадлежащие Собственнику помещения представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра индивидуальных приборов учета и контроля, профилактического осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, контроля соблюдения санитарных правил, и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- использовать помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и надлежащее состояние (в том числе проводить текущий ремонт);

- оберегать инженерное оборудование от ударов и механических нагрузок, не предусмотренных соответствующими нормами и правилами;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок и выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 07-00 по местному времени, ст. 14.9 Кодекс Волгоградской области об административной ответственности );

- другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую 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.

2.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора.

2.3.7. Не производить без письменного согласования с управляющей организацией:

работы, влияющие на несущую способность здания, без получения разрешения на реконструкцию. К таким работам относятся любые виды работ, изменяющие геометрию несущих и наружных стен, оконных и дверных проемов, перекрытий и лестничных маршей;

работы, влияющие на внешний вид здания. К таким видам работ относятся – остекление балконов, окраска фасадов, установка кондиционеров (сплит-систем) и иное изменение фасада дома;

перенос радиаторов отопления, самовольную реконструкцию систем теплоснабжения, монтаж дополнительных секций радиаторов отопления, замену радиаторов отопления или изменение их конфигурации;

уменьшение или ликвидация сечения каналов естественной вентиляции, замуровывание в стены разводки отопления, холодного и горячего водоснабжения канализации;

работы по переносу стояков водоснабжения, канализации и связанных с ними коммуникаций.

2.3.8. 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.

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 Волгограда в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

2.3.9. Не производить не санкционированных управляющей организацией действий с запирающими устройствами и иным общим имуществом дома. .

2.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, иных коммунальных ресурсов.

2.3.11. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в помещении.

2.3.12. Не допускать загромождения мест общего пользования: коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других помещений (относящихся к местам общего пользования) предметами домашнего обихода и строительными материалами.

2.3.13. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.14. В случае возникновения необходимости в проведении Управляющей организацией не установленных договором работ и оказании услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных лиц, указанные работы проводятся за счет Собственника.

2.3.15. Не производить переоборудование, не изменять конструкцию инженерных систем и оборудования, а также любого иного общего имущества многоквартирного дома.

2.3.16. Самостоятельно оплачивать экологические, страховые и иные сборы и налоги, установленные действующим законодательством для Собственников помещений.

2.3.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации, надлежащего исполнения принятых обязательств в объеме финансирования, фактически произведенного Собственниками.

2.4.2. Обращаться в аварийно-диспетчерские службы для оперативного устранения неисправности и аварий.

2.4.3. Обращаться в Управляющую организацию с предложениями, заявлениями и жалобами в письменной или устной форме.

2.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в случае предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.5. Требовать возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации.

2.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, города Волгограда, применительно к условиям настоящего договора.

2.4.7. Доступа к своим персональным данным в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

2.4.8. Обратиться в суд или в уполномоченный орган по защите прав субъектов персональных данных, если посчитает, что его персональные данные обрабатываются с нарушением требований Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» или иным образом нарушает его права и свободы.

### **3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Размер платы за содержание общего имущества содержится в Приложении № 4.

3.2. Размер платы за управление, содержание общего имущества многоквартирных домов, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и иных необходимых услуг, утверждается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации, устанавливается на срок не менее чем один год и может быть пересмотрен при изменении уровня инфляции, потребительских цен и т.п.

Плата за управление, содержание общего имущества многоквартирных домов, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, и иных необходимых услуг, рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. 37, 39 ЖК РФ, ст. 249, 289 ГК РФ.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами в соответствии с федеральным законом.

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

При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца

Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы, утвержденные уполномоченными органами с момента вступления в силу указанных изменений.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Плата или часть платы собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в законном порядке нанимателями, арендаторами, иными лицами.

### **4. Ответственность Сторон**

4.1. За неисполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает Собственникам убытки, возникшие в результате причинения ущерба общедомовому имуществу, если они возникли по причине:

- нарушения собственниками и нанимателями помещений государственных технических, противопожарных, санитарных правил содержания жилого дома и придомовой территории;
- нарушения собственниками и нанимателями помещений установленных действующим законодательством Российской Федерации правил пользования и содержания жилых помещений многоквартирных домов;
- аварий (произошедших не по вине Управляющей организации), стихийных бедствий, их последствий, а также иных неблагоприятных последствий (актов вандализма, поджога, кражи и др.).

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за действия третьих лиц.

#### **5. Особые условия**

5.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны соглашаются на рассмотрение спора с соблюдением правил о подведомственности мировым судьей соответствующего судебного участка Советского района города Волгограда, Советским районным судом города Волгоград или Арбитражным судом Волгоградской области.

5.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется через уполномоченного представителя, определенного Собственниками на общем собрании.

#### **6. Форс-мажор**

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. 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.

6.3. 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.

#### **7. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора. Особые условия.**

7.1. Настоящий договор заключен на срок: 1 (один) год.

Начало действия договора устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

7.2. Договор, может быть, расторгнут до истечения срока действия при условии погашения Сторонами имеющейся задолженности:

- по письменному соглашению Сторон договора;
- на основании вступившего в законную силу решения суда;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо ограничений в установленном законом порядке ее уставной деятельности;
- при выборе Собственниками дома иного способа управления;
- в случае существенного нарушения Собственниками условий договора в одностороннем порядке;
- иных случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Уведомление о намерении расторгнуть договор должно быть сделано Стороной - инициатором не менее, чем за 2 месяца до его расторжения.

7.4. В случае, если за 2 месяца до окончания срока действия договора ни одна из Сторон не уведомит другую о намерении расторгнуть договор управления, договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.5. В случае расторжения договора Управляющая организация (при условии завершения всех расчетов) в день истечения срока действия договора передает имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом представителю Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе иного способа управления таким домом. В случае отсутствия такого представителя любому Собственнику.

7.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.7. Расторжение настоящего договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате услуг, оказанных Управляющей организацией во время действия настоящего Договора.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются Приложения:

Приложение №1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2 Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

Приложение № 3 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 4. Расшифровка стоимости работ и услуг по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Изменения в Приложения, в том числе в Перечни услуг и работ, вносятся путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

8.4. В Управляющей организации хранятся следующие документы:

- Технический паспорт многоквартирного дома;
- Техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.
- Протоколы общих собраний собственников.

## **9. Адреса и банковские реквизиты Сторон**

### **Управляющая организация**

ООО «УК Родниковая долина»

Юридический адрес:

Волгоград, ул. 25-летия Октября, д.1 стр.2

ИНН 3446045452, КПП 344601001,

ОГРН 1123460002368

Расчетный счет 40702810411000010541

в отделении Сбербанка России г.Волгоград, №8621

кор.счет 30101810100000000647

БИК 041806647

Телефон 78-11-22

### **Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ / Кокорев П.Г./

М.П.

**Собственники помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по ул. им. \_\_\_\_\_, подписавшие договор управления с управляющей организацией:**

<b>Фамилия, инициалы или наименование собственника помещения в МКД, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон</b>	<b>№ квартиры</b>	<b>Размер площади помещения в МКД, находящегося в собственности, в том числе жилая</b>	<b>Подпись собственника помещения в МКД</b>











**СОСТАВ**  
**общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

Наименование элемента общего имущества	Параметры
<b>1. Помещения общего пользования</b>	
Помещения общего пользования	Площадь – 515,4 кв. м. Материал пола- керамогранит
Лестничные площадки и марши	Площадь – 504,6 кв .м. Материал пола- железобетонные
Технические помещения:	Площадь- 10,8 кв.м
<b>2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>	
Фундаменты	Вид фундамента- ленточный, железобетонный
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Количество подъездов- 3 шт. Площадь стен в подъезда-1630 кв.м. Материал стен – ячеистые газосиликатные блоки и гипсовые плиты Материал отделки стен- штукатурка с покраской водорастворимой краской Площадь потолков- 504,6кв.м. Материал отделки потолков- штукатурка с покраской водорастворимой краской
Наружные стены	Материал-бетонные и ячеистые газосиликатные блоки.
Перекрытия	Материал-железобетонные плиты
Балконные плиты	Количество балконных плит-65 шт. Материал-железобетонные Площадь- 44,7 кв.м.
Крыши	Вид кровли- мягкая, плоская Площадь кровли- 1226,9 кв.м. Протяженность ограждений- 94,48 м.
Двери	Количество дверей, ограждающих входов в помещения общего пользования- 18 шт. из них: металлических- 6 шт. пластиковых- 3 шт. деревянных- 9 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования- 9 шт. из них: пластиковых - 9 шт.
<b>3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов- 190 шт. Материал вентиляционных каналов-красный кирпич
Дымоходы	Количество дымовых каналов- 81 шт. Материал дымовых каналов- оцинкованная труба
Водосточные трубы	Количество водосточных труб - 6 шт. Тип водосточных труб-внутренние Материал- труба стальная электросварная

	Протяженность водосточных труб-200 м.
Сети электроснабжения	Длина- 600 м.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 32мм,. полипропилен, 838 м.
Краны на системах водоснабжения	Количество: 126 шт.
Общедомовые приборы учёта потребляемых коммунальных ресурсов	Перечень установленных приборов учёта, марка и номер: 1ПУ электроэнергии, СЕ 303, №009112084011047 2 ПУ холодного водоснабжения, СВК-40, №3028746 А14
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 110 мм. полиэтилен , 1064 м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 32 мм. металл, 345 м.
Указатели наименования улицы, №дома , №квартир	Количество-10 шт.
<b>4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
Общая площадь	Земельного участка- 3740,7 кв.м в том числе площадь застройки- 1334,7кв.м брусчатка - 866 кв.м грунт- 141кв.м. газон- 1399 кв.м
Детская площадка	Элементы детской площадки: Детский игровой комплекс Качели Карусель
Спортивная площадка	Элементы спортивной площадки: Гимнастический городок Бум Скамья с упором
Зелёные насаждения	деревья- 10 шт. кустарники- 12 шт.
Элементы благоустройства в границах земельного участка	Малые архитектурные формы: Скамейки-7 шт. Урны -7 шт.

**Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом.**

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ, услуг
1	2	3
<b>1</b>	<p><b>Функции, непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Обеспечение предоставления собственникам (нанимателям) услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в случае принятия Общим собранием собственников соответствующего решения) и коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров со специализированными подрядными ресурсоснабжающими организациями или выполнение указанных работ собственными силами</li> <li>- Обеспечение контроля за надлежащим и своевременным оказанием услуг собственникам (нанимателям) ресурсоснабжающими и подрядными организациями (работа с жалобами, заявлениями, ведение претензионной работы с поставщиками (подрядчиками)</li> <li>- Обеспечение оперативной связи с поставщиками услуг по факту перерывов в предоставлении коммунальных услуг, другим вопросам, связанным с организацией предоставления ЖКУ (информационно-диспетчерское обслуживание)</li> <li>- Организация текущего контроля за состоянием дома, подготовка предложений о сроках начала текущего и капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонтных работ</li> <li>- Организация заключения и учет договоров управления с собственниками помещений многоквартирных домов (оформление изменений и дополнений к договорам)</li> <li>- Представление интересов собственников во всех судебных и административных учреждениях по вопросам управления многоквартирным домом</li> <li>- Ведение в установленном порядке технической документации на дом, оформление документации на все действия по передаче, ремонту, восстановлению имущества или производству работ и их приему</li> <li>- Ведение в установленном порядке хозяйственно-финансовой документации и расчетов, связанные с исполнением договоров на ЖКУ;</li> <li>- Ежегодное в течение первого квартала текущего года представление уполномоченному общим собранием лицу отчет о выполнении Договора за предыдущий год</li> </ul>	<b>постоянно</b>
<b>2</b>	<p><b>Функции, связанные с регистрационным учетом граждан</b></p> <p>оформление документов по регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания, получение и замена паспорта, учет проживающих (зарегистрированных) граждан и выдача соответствующих справок и сведений</p>	<b>постоянно</b>
<b>3</b>	<p><b>Функции, связанные с организацией начисления, сбора, перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги</b></p> <p>учетно-вычислительные работы по расчету и начислению собственнику оплаты за содержание и ремонт жилья, в соответствии с условиями настоящего договора, осуществлять ведение лицевого счета Собственника, обеспечить доставку счета-квитанции, сбор средств</p>	<b>постоянно</b>

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

№ п.п.	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<b>I.</b>	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Проведение технических осмотров строительных конструкций и конструктивных элементов МКД</b>	
	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	2 раза в год
	Технический осмотр каменных конструкций	2 раза в год
	Технический осмотр кровли <i>категорийность по материалу кровельного покрытия:</i> - стальная кровля - мягкая кровля - кровля из штучных материалов (асбоцементные листы)	2 раза в год
	Технический осмотр заполнения дверных и оконных проемов	2 раза в год
	Технический осмотр перекрытий, пола, стен <i>- перекрытия</i> <i>- стены</i> <i>- полы</i>	2 раза в год
	Технический осмотр внутренней и наружной штукатурки, облицовки стен	2 раза в год
	Технический осмотр внутренней и наружной окраски	2 раза в год
<b>1.2.</b>	<b>Содержание организованного водоотвода</b> <i>- технический осмотр организованного водоотвода</i> <i>- прочистка водоприемных воронок внутреннего и наружного водостока от загромождения</i> <i>- укрепление водосточных труб, колен и воронок</i>	1 раз в год
<b>1.3.</b>	<b>Укрепление и ремонт конструктивных элементов МКД, в том числе при подготовке к сезонной эксплуатации</b> <i>- замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования</i> <i>- ремонт и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования</i> <i>- ремонт и укрепление оконных блоков в помещениях общего пользования</i> <i>- проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий</i> <i>- ремонт просевшей отмостки</i>	1 раз в год
<b>1.4.</b>	<b>Устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта строительных конструкций жилых домов (восстановительные работы)</b> <i>Кровля (протечки в отдельных местах кровли; повреждения системы организованного водоотвода)</i> <i>Фундаменты. Стены (устранение повреждений фундаментов, восстановление (ремонт) отмостки, утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением; неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами, ремонт межпанельных швов)</i>	по мере необходимости

	<p>Оконные и дверные заполнения (разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, дверные заполнения)</p> <p>Внутренняя и наружная отделка (отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению; нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами)</p> <p>Входная группа (крыльцо, козырек: ремонт поверхностей)</p> <p>Полы (ремонт отдельных участков бетонных полов)</p> <p>Изготовление, установка и ремонт дверей выходов на чердак, кровлю, подвальные помещения и мусороприемные камеры.</p>	
<b>II.</b>	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
<b>2.1.</b>	<p><b>Содержание систем вентиляции и дымоудаления</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверка наличия тяги в дымоходах</li> <li>- проверка наличия тяги в вентиляционных каналах</li> <li>- проверка исправности канализационных вытяжек</li> <li>- утепление и прочистка дымовентиляционных каналов</li> </ul>	<p>4 раза в год</p> <p>4 раза в год</p> <p>1 раз в год по мере необходимости</p>
<b>2.2.</b>	<b>Содержание систем холодного водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах</b>	
-	<p><b>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации</b></p> <p><b><u>Холодное водоснабжение</u></b></p> <p>Проверка исправности водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры, санитарно - технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных водопроводах, раструбов канализационных труб, сифонов</p> <p>Устранение незначительных неисправностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляльных кранов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных</li> <li>- уплотнение сгонов</li> <li>- замена участков труб, запорной арматуры</li> <li>- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках и др.</li> </ul> <p>Эксплуатация, техническое обслуживание, поверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</p> <p><b><u>Водоотведение</u></b></p> <p>Проверка исправности санитарно - технических приборов. Проверка состояния креплений на магистральных трубопроводах, раструбов канализационных труб и пр.</p> <p>Устранение незначительных неисправностей:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- очистка канализационной сети (внутренней, дворовой в границах придомовой территории - до колодца) и др.</li> </ul>	<p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>снятие показаний ежемесячно, поверка по графику, ремонт по мере необходимости</p> <p>общие осмотры 2 раза в год</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
<b>2.3.</b>	<b>Расконсервация, консервация и ремонт поливочного водопровода</b>	2 раза в год
<b>2.4.</b>	<b>Содержание электрооборудования в МКД:</b>	
-	<p><b>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электрооборудования</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- измерение сопротивления растеканию тока: контура с диагональю до 20м</li> <li>- измерение сопротивления растеканию тока</li> <li>- проверка наличия цепи между заземлителями и заземленными элементами</li> <li>- измерение сопротивления изоляции мегаомметром: кабельных и других линий напряжением до 1 кВ, предназ. для передачи эл/эн к распред. устройствам, щитам, шкафам, коммутац. аппаратам и электропотребителям</li> <li>- замер полного сопротивления цепи "фаза-нуль"</li> <li>- проверка выключателей</li> </ul>	1 раз в три года
-	<p><b>Проведение технических осмотров и устранение в ходе осмотров незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения:</b></p> <p>Проверка состояния линий электрической сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок</p>	общие осмотры 2 раза в год; частичные осмотры 2 раза в год

	<p><i>Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мелкий ремонт электропроводки</li> <li>- смена светильников, выключателей, патронов</li> <li>- ремонт групповых щитков на лестничной клетке</li> <li>- ремонт силового предохранительного шкафа</li> <li>- закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов и др.</li> </ul> <p><i>Смена ламп накаливания на лестничных площадках, над входом в подъезд</i></p> <p><i>Эксплуатация, техническое обслуживание, проверка и ремонт общедомовых (коллективных) приборов учета</i></p>	<p>по мере необходимости в ходе и по результатам проведения осмотров</p> <p>1 раз в квартал снятие показаний ежемесячно, проверка по графику, ремонт по мере необходимости</p>
2.5.	<b>Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерское обеспечение в местах общего пользования</b>	в течение года в соответствии с набором работ и периодичностью, предусмотренными специализированной организацией
<b>III.</b>	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>	
<b>3.1.</b>	<b>Содержание помещений общего пользования</b>	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей МКД	1-й этаж 2 раза в неделю, выше 1-го этажа 1 раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей МКД	1 раз в месяц
	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
	Мытье окон	2 раза в год
	<p>Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стены, окрашенные масляной краской;</li> <li>- двери общего пользования;</li> <li>- подоконники;</li> <li>- оконные ограждения</li> <li>- чердачные лестницы</li> <li>- отопительные приборы (радиаторы)</li> <li>- почтовые ящики</li> <li>- шкафы для электрощитков</li> <li>- плафоны</li> </ul>	2 раза в год
	Очистка подвального помещения от мусора. Закрытие подвалов на замки или другие запирающие устройства.	очистка от мусора 1 раз в год, закрытие на замки по мере необходимости
	<p>Очистка кровли от мусора, сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- очистка от мусора</li> </ul> <p><i>категорийность по материалу кровельного покрытия:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кровля мягкая</li> <li>- кровля шиферная, металлическая</li> </ul> <p>сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек</p> <p><i>категорийность по материалу кровельного покрытия:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- кровля мягкая</li> <li>- кровля шиферная, металлическая</li> </ul>	<p>очистка от мусора 2 раза в год</p> <p>очистка от снега, сбивание сосулек по мере необходимости</p>
<b>3.2.</b>	<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>	
	<p><b><i>В весенне-летний период:</i></b></p> <p>Подметание земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с усовершенствованным покрытием (асфальтобетонные, брусчатые)</li> <li>- с неусовершенствованным покрытием (щебеночные, булыжные)</li> <li>- территории без покрытий</li> </ul>	<p>3 раза в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p>

	<p>Уборка газонов Выкашивание травы</p> <p>Поливка газонов, зеленых насаждений</p> <p>Вырезка сухих веток</p> <p>Омоложение кустарников</p> <p>Протирка указателей Промывка урн</p>	<p>1 раз в неделю 1 раз в неделю по мере необходимости в период с мая по октябрь</p> <p>по мере необходимости</p> <p>1 раз в год 1 раз в месяц</p>
	<p><b><i>В осенне-зимний период:</i></b></p> <p>Уборка территории домовладения с усовершенствованными покрытиями</p> <p>Уборка территории домовладения с неусовершенствованными покрытиями</p> <p>Уборка территории домовладения без покрытий</p> <p>Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами</p>	<p>подметание территории при отсутствии снегопада: 5 раз в неделю очистка территории от уплотненного снега: по мере необходимости сдвигка и пометание снега при снегопаде: по мере необходимости подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток сдвигка и пометание снега при снегопаде: по мере необходимости подметание территории при отсутствии снегопада: через 3 суток сдвигка и пометание снега при снегопаде: по мере необходимости по мере необходимости</p>
	<p><b><i>Круглогодично:</i></b></p> <p>Очистка контейнерной площадки Очистка урн от мусора</p> <p>Уход за бетонными ступенями и площадками перед входом в подъезд (подметание ступеней и площадок; сметание снега со ступеней и площадок)</p>	<p>5 раз в неделю 1 раз в два дня</p> <p>3 раза в неделю</p>
3.3.	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание систем водоснабжения, канализации, электроснабжения, строительных конструкций здания**</b>	<b>круглосуточно</b>
3.4.	<b>Дератизация в местах общего пользования</b>	<b>обработка помещений: 2 раза в год</b>
3.5.	<b>Дезинсекция в местах общего пользования</b>	<b>обработка</b>

		подвальных помещений: 2 раза в год
3.6.	Демеркуризация ртутьсодержащих ламп	по мере необходимости
3.7.	Содержание объектов внешнего благоустройства (малых форм)	по мере необходимости, в том числе при подготовке к весенне-летнему сезону
	ИТОГО:	

\* Периодичность проведение осмотров (за исключением позиций с установленной периодичностью):

- плановые общие осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

- частичные осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений - по мере необходимости (в процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты).

- внеочередные (неплановые) осмотры проводятся после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

\*\* Функции аварийно-диспетчерской службы:

- контроль за работой инженерного оборудования жилых домов и выполнения заявок населения по устранению мелких неисправностей и повреждений общего имущества; о всех авариях или перерывах в работе систем водоснабжения, канализации, электроснабжения срочно сообщать в аварийную бригаду УК, а также в специализированные организации, обслуживающие газовое оборудование, ВДПО и др.;

- срочная ликвидация засоров канализации внутри строений;

- устранение аварийных повреждений систем водопровода и канализации (с ликвидацией затоплений подвалов по причине прорыва трубопроводов), во внутренних сетях электроснабжения;

- в нерабочее время обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций, находящихся в аварийном состоянии, а также принятие организационно-технических решений при угрозе стихийных бедствий (ураганы, сильные снегопады, обледенение дорог, резкие понижения температур и др.).

- непредвиденные ремонтные работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций зданий:

- протечки в отдельных местах кровли;
- утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением;
- неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами;
- отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению, нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами;
- трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания.