

Общество с ограниченной ответственностью «УК ГОРОДОК-СЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Савичева Максима Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, далее по тексту «Управляющая организация», и собственники помещений многоквартирного жилого дома по адресу: **г. Рязань, ул. Зубковой, д. 27 корп. 5**, с другой стороны, далее по тексту «Собственники помещений», именуемые совместно «Стороны», руководствуясь положениями действующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Рязань, ул. Зубковой, д. 27 корп. 5** (протокол общего собрания Собственников № 1 от 30.03.2022 г.), Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность, а именно, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений, обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решать вопросы пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Состав общего имущества, сведения о многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, понимаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователями помещений».

1.4. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. В связи с тем, что Собственники нежилых помещений обязаны заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, действие настоящего договора распространяется на отношении Сторон в той степени, в которой эти отношения не урегулированы договорами, заключенными Собственниками нежилых помещений с ресурсоснабжающей организацией.

1.5. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома до момента принятия соответствующего решения общим собранием Собственников помещений в порядке, установленном статьями 44, 46 Жилищного кодекса РФ. Стороны определили, что под текущим ремонтом понимается комплекс работ и услуг по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а именно работы по устранению мелких повреждений и неисправностей с целью поддержания эксплуатационных показателей многоквартирного дома. К капитальному ремонту относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей многоквартирного дома, его конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования, а также других элементов многоквартирного дома, в связи с техническим износом и разрушением, в том числе с заменой на более долговечные, экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

1.6. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления, в том числе перераспределяя поступающие денежные средства в оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, исходя из фактических затрат, за исключением затрат, связанных с административно-управленческими расходами Управляющей организации, перераспределение денежных средств в отношении которых не производится. При не утверждении общим собранием Собственников помещений перечня и (или) объема работ по текущему ремонту, перечень и объем работ определяется Управляющей организацией, исходя из целей настоящего договора и технического состояния общего имущества в пределах установленной платы за текущий ремонт.

1.7. Работы (услуги) по техническому обслуживанию, ремонту и проверке системы автоматического контроля загазованности жилых помещений (газоанализатор), расположенный в жилом помещении на внутриквартирном и внутридомовом участке газопровода, Управляющая организация в рамках настоящего Договора не выполняет (не оказывает). Собственник жилого помещения самостоятельно обязан осуществлять техническое обслуживание, ремонт и проверку системы автоматического контроля загазованности жилых помещений путем заключения договоров с подрядными организациями, выполняющими техническое обслуживание, ремонт и проверку системы автоматического контроля загазованности. Оплата данных работ осуществляется собственником отдельно по ценам, установленным привлекаемой собственником подрядной организации.

1.8. Предоставление Управляющей организацией коммунальных услуг Собственникам жилых помещений осуществляется Управляющей организацией до момента принятия на общем собрании Собственников решения о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. Для предоставления Собственникам нежилых помещений коммунальной услуги по отоплению Управляющая организация заключает договор с ресурсоснабжающей организацией, в том числе с поставщиком газа.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем услуг и работ, приведенном в Приложении № 2. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2) вносятся в следующем порядке:

а) путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, принятого на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ;

б) без заключения дополнительного соглашения Управляющей организацией, если исполнение указанных в Приложении № 3 обязательств становится невозможным с учетом состояния или изменения состава общего имущества многоквартирного дома и (или) степени его благоустройства, в связи с изменениями в законодательстве Российской Федерации, которые делают невозможным исполнение Управляющей организацией определенных работ и услуг, уведомляя Собственников об изменениях за 30 дней до внесения указанных изменений.

Вносимые в Приложение № 3 изменения в состав услуг и работ должны быть соразмерны плате за содержание и ремонт.

2.1.2. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.3. Обеспечить размещение в системе платежного агента или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за коммунальные услуги, услуги ресурсоснабжающих организаций, сведения о размере платы за содержание и ремонт помещения не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и

пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В любое время размещать (на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и (или) на платежном документе и (или) в местах общего пользования в многоквартирном доме) список помещений (квартир), по соответствующим лицевым счетам которых имеется просроченная задолженность и размеры задолженности.

2.2.3. В установленном законодательством Российской Федерации порядке взыскивать с Собственников и (или) иных пользователей задолженность по оплате услуг в рамках настоящего договора, в том числе в порядке приказного судопроизводства в соответствии с положениями главы 11 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации.

В случае неоплаты услуг в рамках настоящего договора нанимателем (ями) жилого помещения Управляющая организация вправе взыскать указанную задолженность с Собственника данного помещения в субсидиарном порядке.

2.2.4. Представлять интересы Собственников для исполнения договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.2.5. Вносить изменения в Приложения к настоящему договору в порядке, установленном настоящим договором.

2.2.6. В случае необходимости уведомления и (или) информирования Собственников в рамках настоящего договора, а также в случаях предусмотренных действующим законодательством, производить такие уведомления, размещая информацию на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и (или) на платежном документе и (или) размещая объявление на доске объявлений в многоквартирном доме. Выбор способа уведомления производится Управляющей организацией.

2.2.7. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является Управляющая организация, а также обрабатывать (в т.ч. с привлечением третьих лиц) персональные данные Собственников и иных пользователей помещений, исключительно в целях исполнения настоящего договора.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения, поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила противопожарной безопасности, правила пользования жилым / нежилым помещением, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.2. Нести бремя расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, начиная с даты подписания акта приема – передачи помещения от застройщика Собственнику.

2.3.3. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и в Управляющую организацию.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящих перепланировке помещения, переустройстве, переносе или осуществлении других действий с инженерными сетями в помещении;

- о заключенных договорах (найма, аренды и др.), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт возложена Собственником полностью или частично на пользователя помещения (нанимателя, арендатора, иного лица), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации, а также о смене пользователя помещения.

2.3.5. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для плановых осмотров инженерного оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.6. Не производить переоборудование, замену, а также не совершать иных действий с инженерными сетями холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения (состав которых определен «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» утвержденные Постановлением Правительства от 13.08.2006 N 491), являющихся частью общего имущества, без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований действующего законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Осуществить предоплату за услуги по содержанию и ремонту.

2.4.4. Использовать общее имущество многоквартирного дома.

2.5. В отношении других прав и обязанностей стороны руководствуются действующим законодательством.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Ежемесячная плата по настоящему договору (цена договора) включает в себя: плату за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №3 к настоящему Договору. В данную плату не включается плата за капитальный ремонт и коммунальные услуги индивидуального потребления.

3.2. Ежемесячная плата по настоящему договору изменяется при изменении платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3. Плата за содержание и ремонт.

3.3.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на 1 кв.м. общей площади жилого, нежилого помещения, машиноместа и является одинаковой для собственников жилых, нежилых помещений, машиномест в многоквартирном доме.

3.3.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества определен Сторонами согласно перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по общему имуществу в многоквартирном доме (Приложение №3) и действует в течение одного года с даты заключения настоящего Договора.

3.3.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, машино-места изменяется при изменении действующего законодательства РФ, нормативных актов субъекта Российской Федерации или по следующей формуле: $P2 = P1 + I$,

где P2 - размер платы на следующий год действия Договора;

P1 – размер платы на текущий год действия Договора;

I – индекс потребительских цен на товары и услуги по Рязанской области в виде значения, выраженного в процентах, на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Рязанской области (в случае, если такой индекс не установлен, показатель принимается равным ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент пересмотра платы).

Установление измененного размера платы за содержание и ремонт общего имущества на очередной год действия Договора

производится Управляющей организацией в одностороннем порядке по окончании каждого года действия Договора, с уведомлением собственников об изменениях за 30 дней до внесения таких изменений. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не осуществляется.

3.3.4. Порядок изменения размера «платы за содержание и ремонт помещений» в соответствии с п.3.3.3. Договора не препятствует принятию общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об установлении на последующий период действия настоящего Договора размера платы за содержание и ремонт общего имущества в ином размере, с учетом предложения Управляющей организации. В случае, если на общем собрании собственников помещений решение не принято по причине отсутствия кворума либо в связи с не проведением собрания по данному вопросу, размер платы за содержание и ремонт помещений определяется в соответствии с п.3.3.3. настоящего Договора.

3.3.5. Размер платы за содержание и ремонт с указанием видов услуг и работ приведен в Приложении № 4. В указанный размер платы за содержание и ремонт общего имущества не входит плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, размер которой определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, размер которой определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных органами государственной власти Рязанской области, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти Рязанской области, в порядке, установленном федеральным законом.

3.3.6. При изменении размера платы за содержание и ремонт изменения в Приложение № 4 вносятся для разделения состава платы за содержание и ремонт по видам услуг и работ, в пределах установленного размера платы, без заключения дополнительного соглашения Управляющей организацией с уведомлением Собственников об изменениях за 30 дней до внесения указанных изменений путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации и на информационных стендах в местах общего пользования многоквартирного дома.

3.3.7. Определение размера платы за содержание и ремонт в соответствии с п. 3.3.3. договора не препятствует принятию общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об установлении на последующий период действия настоящего договора размера платы за содержание и ремонт в ином размере, с учетом предложений Управляющей организации.

3.3.8. Размер расходов Собственников в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного органами государственной власти субъекта РФ, в т.ч. с распределением объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

3.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт.

3.4.1. Плата за содержание и ремонт вносится на основании информации о размере платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, размещенной в системе МП «КВЦ» г. Рязань или иных информационных системах, позволяющих внести плату за помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате помещений и коммунальных услуг не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.4.2. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени указывается отдельно от размера платы за помещение и коммунальные услуги.

3.4.3. Собственники и пользователи жилых и нежилых помещений не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносят плату по настоящему договору на лицевой счет, открытый у платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. Счета

3.5. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору.

3.6. Размер расходов в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, и по тарифам, установленным постановлениями ГУ РЭК Рязанской области, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета один раз в год в течение первого квартала текущего года за предыдущий период.

3.7. Собственник или пользователь помещения не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Управляющая организация не несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг в случае принятия решения общим собранием собственников о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

4.2. Управляющая организация отвечает перед Собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

4.3. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным председателем совета многоквартирного дома и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

4.4. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в установленном действующим законодательством размере.

4.5. Собственник и члены семьи Собственника, наниматели и члены семей нанимателя (сонаниматели), несут солидарную ответственность по обязательствам в рамках Договора. В случае неоплаты (отказа от оплаты) услуг в рамках настоящего Договора нанимателем (ями) жилого помещения Собственник данного помещения несет субсидиарную ответственность по обязательствам указанных лиц.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор заключается сроком на 5 лет и действует с момента его подписания.

5.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке согласно п. 5.3. настоящего договора, по соглашению сторон, в судебном порядке, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме если факт невыполнения Управляющей организацией условий договора подтвержден составленными в установленном законодательством порядке актами ненадлежащего качества выполнения работ (оказания услуг).

Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Управляющей организацией в случаях: невыполнения Собственниками (пользователями помещений) обязательств по своевременному внесению платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги; принятия

общим собранием Собственников помещений решения об утверждении размера платы за содержание и ремонт без учета предложений Управляющей организации; когда многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (включая не принятия общим собранием Собственников помещений решения о капитальном ремонте общего имущества, когда такой ремонт необходим для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания); принятия Собственниками иных условий договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации. В случае отказа Управляющей организации от исполнения договора, Управляющая организация уведомляет Собственников помещений не менее чем за 60 дней до даты прекращения договора управления.

5.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором, с сохранением порядка пролонгации.

5.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией, Собственниками и пользователями помещений.

5.6. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников и пользователей помещений по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

5.7. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

6. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств заключается в:

- предоставлении Собственникам отчета об исполнении договора за истекший год действия договора в течение первого квартала следующего за окончанием каждого года действия договора в порядке, установленном действующим законодательством;
- осуществлении в соответствии с полномочиями, предусмотренными настоящим договором, действующим законодательством действий Собственником помещения и (или) доверенными им лицами, а также советом многоквартирного дома.

6.2. Собственники вправе по истечении каждого года действия договора ознакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации перед Собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом. Отчет предоставляется Собственнику в помещении Управляющей организации и(или) размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет или в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ, система) по адресу в сети Интернет dom.gosuslugi.ru.

6.3. Письменные обращения Собственников, в том числе о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в сроки, определенные действующим законодательством.

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 месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 г.

7.3. Управляющая организация, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.4. 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. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1. Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № 27 от 30 марта 2022 г.

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

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

Приложение № 4. Размер платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме.

Приложение №5. Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома между Собственником и Управляющей организацией.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «УК ГОРОДОК-СЕРВИС»

Юридический, почтовый адрес: 390000, г. Рязань, ул. Чапаева, д.57, пом. Н51

ОГРН 1166234066547, ИНН 6234159439, КПП 623401001

р/с 40702810300000005096 в ООО «МКБ им. С. Живаго»

БИК 046126744, к/с 30101810700000000744

Директор _____

/М. А. Савичев

Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № 27 от 30 марта 2022 г., прилагается

(Приложение № 1 к настоящему договору) и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № 27 от 30 марта 2022 г.




Общие сведения о многоквартирном доме № 27 корп.5 по ул. Зубковой, г. Рязань:
 Серия, тип постройки – вновь выстроенное здание
 Год постройки – 2022 г.
 Количество этажей – 26 (в т.ч. подземный - 1)
 Количество подъездов – 1 Количество квартир – 299
 Общая площадь здания – 17 990,6 м² Общая площадь квартир – 13 187,2 м²
 Общая площадь нежилых помещений – 332,2 м²
 Общая площадь МОП – 3 534,9 м²

1. Состав общего имущества многоквартирного дома

Фундаменты	Монолитный железобетонный
Материалы стен	Монолитный железобетон; поризованный камень
Перекрытия (чердачное, междуэтажное, подвальное)	Монолитная железобетонная плита
Кровля	Плоская, рулонная
Полы	Бетонные
Заполнение проемов	Окна-пластиковые, двери – простые
Отделка	Внутренняя отделка: стены – штукатурка, внешняя – утеплитель «Технофас» толщиной 100 мм со штукатурным слоем
Инженерное оборудование	Внутридомовые электрические сети, сети водоснабжения и водоотведения, наружные и внутридомовые сети газоснабжения, сети вентиляции и дымоудаления, сети автоматической пожарной сигнализации, электрические сети и наружное освещение, лифты, ливневая канализация, радиофикация, телефонизация, видеонаблюдение
Лифты	3
Элементы благоустройства	-Асфальтовое покрытие; -плиточное покрытие; -детская площадка; -площадка отдыха взрослых; -площадка для занятий физкультурой; -территория, свободная от застройки, тротуаров и проездов озеленена; -гостевая парковка; -площадка для накопления твердых коммунальных отходов

Директор ООО «УК ГОРОДОК-СЕРВИС»:


 /Савичев М. А./



Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № 27 от 30 марта 2022 г., прилагается (Приложение № 1 к настоящему договору) и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № 27 от 30 марта 2022 г.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
 г. Рязань, ул. Зубковой, д. 27 корп.5

№ п/п	Состав работ	Периодичность выполнения
1	Работы по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	Сухая уборка первых этажей подъездов	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Сухая уборка подъездов выше первого этажа, включая лестничные марши и лестничные площадки	один раз в неделю
	Сухая уборка лифтовых кабин	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Влажная уборка первых этажей подъездов	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Влажная уборка подъездов выше первого этажа, включая лестничные марши и лестничные площадки	один раз в неделю
	Влажная уборка лифтовых кабин	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	один раз в месяц
	Влажная протирка почтовых ящиков, перил лестниц	один раз в месяц
	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	один раз в месяц
	Мытье и протирка легкодоступных стекол в помещениях общего пользования	два раза в год
	Проведение дератизации и дезинсекции чердаков и подвалов	2 раза в год
2	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома	
	Подметание в летний период территории земельного участка с твердым покрытием	один раз в неделю
	Уборка и обслуживание детских и спортивных площадок	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Уборка газонов	один раз в неделю
	Полив газонов в летний период	по мере необходимости, не реже одного раза в месяц
	Стрижка газонов в летний период	по мере необходимости, не реже одного раза в месяц
	Очистка урн от мусора	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Заполнение песочницы песком	один раз в год
	Ручная сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада	по мере необходимости
	Механизованная сдвижка снега при отсутствии снегопада	по мере необходимости
	Обработка противогололедными реагентами территории земельного участка с твердым покрытием	по мере необходимости
	Удаление наледи на территории земельного участка с твердым покрытием	по мере необходимости
	Ручная сдвижка и подметание снега в период снегопада	ежедневно
	Механизованная сдвижка снега в период снегопада	один раз в неделю
	Механизованная погрузка и вывоз снега	по мере необходимости
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Уборка контейнерных площадок	ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
	Покраска бордюров	один раз в год
3	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
	Диспетчерское и аварийное обслуживание лифтов	круглосуточно
	Техническое обслуживание и ремонт лифтового оборудования	ежедневно
	Полное техническое освидетельствование и страхование лифтов	один раз в год
	Техническое обслуживание и ремонт автоматических подъемных платформ для маломобильных групп населения	ежедневно

4	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
	Осмотр, контроль параметров, регулировка и текущий ремонт сетей водоснабжения, водоотведения, отопления	по мере необходимости
	Замена отдельных элементов систем водоснабжения, водоотведения, отопления	по мере выявления
	Техническое обслуживание и регулировка насосных установок, используемых в целях холодного водоснабжения	2 раза в год
	Осмотр электросетей, арматуры, электрооборудования, проведение электротехнических измерений и текущий ремонт сетей электроснабжения	по мере необходимости
	Замена отдельных элементов системы электроснабжения	по мере выявления
	Замена приборов освещения, ламп, розеток, выключателей	по мере выявления
	Техническое обслуживание и регулировка насосных установок, используемых в целях противопожарного водоснабжения	2 раза в год
	Контроль рабочего положения датчиков, проводков и оборудования пожарной и охранной сигнализации, системы основного и резервного питания	ежемесячно
	Замена датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	по мере необходимости
	Техническое обслуживание работоспособности составных частей установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода	ежемесячно
	Ремонт составных частей установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода	по мере необходимости
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	три раза в год
	Содержание, поверка, замена общедомовых приборов учета	по мере необходимости
5	Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования	
	Проверка герметичности соединений и отключающих устройств	один раз в год
	Визуальная проверка (осмотр) газового оборудования	один раз в год
	Техническое обслуживание внутридомовых газопроводов	один раз в год
	Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств	один раз в год
6	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	Работы по диспетчерскому обслуживанию	круглосуточно
7	Ликвидация аварийных ситуаций внутридомовых инженерных сетях	круглосуточно
	Работы по организации, содержанию и ремонту мест накопления твердых коммунальных отходов	по мере необходимости
8	Текущий ремонт конструктивных и неконструктивных элементов здания	
	Замена доводчиков, замков, ручек дверей в помещениях, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости
	Ремонт дверных полотен дверей в помещениях, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости
	Замена стеклопакетов в оконных конструкциях помещений, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости
	Поддержание свойств внутренней отделки помещений, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости
	Ремонт оборудования земельного участка, малых архитектурных форм, входящих в состав общего имущества	по мере необходимости
	Обеспечение запрета доступа посторонних лиц в технические помещения	по мере необходимости
	Локальный ремонт кровли, фасадов	по мере необходимости
	Работы, необходимые для содержания стен, фундаментов, перекрытий	по мере необходимости
9	Технический осмотр конструктивных, неконструктивных, инженерно-технических элементов здания	2 раза в год

Директор ООО «УК ГОРОДОК-СЕРВИС»:

/Савичев М. А./



Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № 27 от 30 марта 2022 г., прилагается (Приложение № 1 к настоящему договору) и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № 27 от 30 марта 2022 г.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

N п/п	Наименование
1	Работы по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
2	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома
3	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме
4	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
5	Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования
6	Аварийно-диспетчерское обслуживание
7	Работы по организации, содержанию и ремонту мест накопления твердых коммунальных отходов
8	Текущий ремонт конструктивных и неконструктивных элементов здания
9	Технический осмотр конструктивных, неконструктивных, инженерно-технических элементов здания

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества: **22,9 руб./м²**

Директор ООО «УК ГОРОДОК-СЕРВИС»:


/Савичёв М. А./

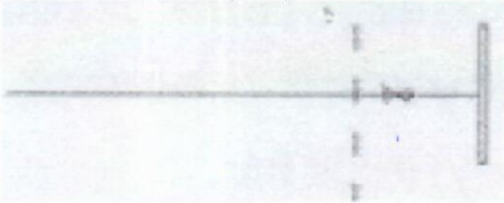
Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № 27 от 30 марта 2022 г., прилагается (Приложение № 1 к настоящему договору) и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № 27 от 30 марта 2022 г.



Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома между Собственником и Управляющей организацией

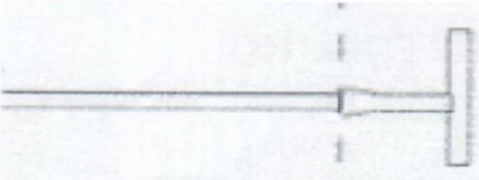
1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т. ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

Система холодного (ХВС):



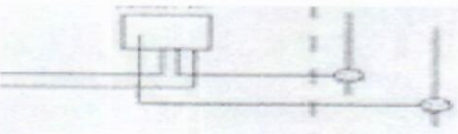
В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета 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.

Система водоотведения:

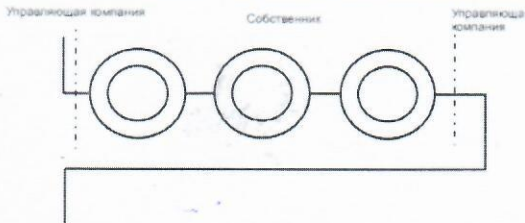


Зона ответственности Управляющей компании до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Электрическая сеть



и система пожарно – охранной сигнализации и автоматизированной противопожарной защиты



Зона ответственности Управляющей компании до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Директор ООО «УК ГОРОДОК-СЕРВИС»

/Савичев М. А./



Список собственников, подписавших договор управления многоквартирным домом № 27 от 30 марта 2022 г., прилагается (Приложение № 1 к настоящему договору) и является неотъемлемой частью настоящего Договора управления № 27 от 30 марта 2022 г.